Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT 1 Büro der Bürgerschaft	**Nr.**	**VO/2021/4005 öffentlich**
	Datum:	05.07.2021
	Verfasser/-in:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

Abwägung und Satzungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.08.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.08.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Bau GB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" mit dem Ergebnis geprüft, dass Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

berücksichtigt,

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom/von

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:
- Bürger 4, 5, 6 und 9

aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:
- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- BUND, Landesverband MV
- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste
- Der Bürgermeister, untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtwerke Wismar

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:
- Bürger 8, 18 und 19
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:
- Die Landrätin, Landkreis Nordwestmecklenburg
- Der Bürgermeister, untere Immissionsschutzbehörde
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV
- Forstamt
- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste
- Der Bürgermeister, untere Denkmalschutzbehörde
- Der Bürgermeister als Schulträger und Träger der Jugend und Sport
- Der Bürgermeister, Straßenbaulastträger
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der HWI, Bereich Stadtreinigung

teilweise berücksichtigt

und Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen

aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB:
- Bürger 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12 und 13
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (1) BauGB:
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Der Bürgermeister, untere Immissionsschutzbehörde
- Forstamt Grevesmühlen
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Der Bürgermeister als Schulträger und Träger der Jugend und Sport
- Straßenbauamt Schwerin
- Der Bürgermeister, untere Bauaufsichtsbehörde
- Deutsche Telekom AG
aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB:
- Bürger 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30
aus der Beteiligung der Behörden, gemäß § 4 (2) BauGB:
- BUND, Landesverband MV
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Straßenbauamt Schwerin

nicht berücksichtigt wurden.
(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behörden- und aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" das Ergebnis der Prüfung mit Angabe der Gründe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V als Satzung. (Anlage 2)

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen"

wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Der Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" wurde aus der parallel in Aufstellung befindlichen 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel und Wohnmobilstellplatz, in öffentlichen Parkplatz, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen" entwickelt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und 2 / und in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Ämter der Stadtverwaltung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1/I 1/II, 1/III, 1/IV) Die Abwägung nimmt Bezug auf die der Vorlage beigefügten Anlagen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2a und 2b) und die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst und liegen in dieser Form zur Beschlussfassung vor.

Abschließend wurde geprüft, ob Betroffenheiten aufgrund der Ergänzungen festzustellen sind und ob sich Auswirkungen auf die Öffentlichkeit und Nachbarn ergeben. Im Abwägungsvorschlag werden Gründe angeführt, die nicht für eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung sprechen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Biotoptypen, geschützte Biotope ermittelt, ein Artenschutzfachbeitrag erstellt sowie eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie des Ausgleichs mit entsprechenden Maßnahmen vorgenommen. Der externe Ausgleich wird über eine Reservierung aus dem Öko-Konto der Landgesellschaft MV sichergestellt. (Anlagen unter 4 und 10)

Die Inanspruchnahme angrenzender Bereiche des Drewes Wäldchen wurde durch das Forstamt Grevesmühlen geprüft und eine Genehmigung einer Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Auf Grundlage des Satzungsbeschlusses erfolgt das eigentliche Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung. Der hierfür erforderliche Erwerb von entsprechenden Waldpunkten wurde bereits beim Landesforst MV reserviert. (Anlage 16)

Die Planung basiert auf Verkehrsuntersuchungen zur Anbindung des Plangebietes über die Schweriner Straße sowie über die Bürgermeister-Haupt-Straße. (Anlage 11)
Die geplante veränderte Verkehrsführung auf der Schweriner Straße hat zur Folge, dass die südliche Erschließung des Grundstücks Schweriner Straße 15 sowie die Erschließung der Schweriner Straße 17 zurückgebaut werden müssen. Als Ersatzerschließung wird ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück des SO 1 bzw. MI-2 zugunsten der Schweriner Straße 15 sowie 17 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eigentümer haben ihre Zustimmung hierzu erklärt. (Anlage 15)
Unter anderem wird über einen Folgevertrag gesichert, dass der Parkplatz des SO 1-Gebietes außerhalb seiner Geschäftszeiten nicht mittels einer Schranke geschlossen werden darf, sondern für den Bedarf der HWI nutzbar bleibt.

Ein Gutachten über Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde angefertigt. Insbesondere der Schutz des geplanten Wohngebietes wurde gesichert. (Anlage 9)

Bestandteil des Geltungsbereiches ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Schweriner Straße 17. Zur Sicherung der Wiederherstellung der Bebauung unter denkmalpflegerischen Aspekten, wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen. (Anlage 14)

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1/I – Abwägung zur frühz. Öffentlichkeits-Beteiligung
Anlage 1/II – Abwägung zur frühz. Behörden-Beteiligung
Anlage 1/III – Abwägung zur Öffentlichkeits-Beteiligung
Anlage 1/IV – Abwägung zur Behörden-Beteiligung
Anlage 2a – Planzeichnung
Anlage 2b – Textliche Festsetzungen
Anlage 3 – Begründung
Anlage 4 – Umweltbericht
Anlage 4.1 – Biotoptypen
Anlage 4.2 – Bilanzierung
Anlage 4.3 – Ökokonto
Anlage 4.3.1 – Bestätigung Ökopunkte I und II
Anlage 4.4 – Geschützte Biotope
Anlage 5 – städtebauliches Konzept

Anlage 6 – Geländeschnitte
Anlage 7.1 – Altlastenuntersuchungen
Anlage 7.2 – Endbericht Bodensanierung - SO 1
Anlage 7.3 – Bodengutachterliche Stellungnahme – Grünfläche
Anlage 8 – Baugrundgutachten
Anlage 9 – Schallgutachten
Anlage 10 – Artenschutz
Anlage 11 – Verkehrsuntersuchungen
Anlage 12.1 – EH-Gutachten 1
Anlage 12.2 – Ergänzung zum EH-Gutachten 1
Anlage 12.3 – EH-Gutachten 2
Anlage 13.1 – Entwässerungsgutachten
Anlage 13.2 – Inaussichtstellung - wasserrechtliche Genehmigung
Anlage 14 – Städtebaulicher Vertrag Denkmal
Anlage 15 – Erschließung Schweriner Straße 15
Anlage 16 – Reservierung Waldpunkte

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/I

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 68/17„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

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“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
A 1	Bürger 1 – anonymisiert	11.05.2018	x						x
A 2	Bürger 2 – anonymisiert	01.06.2018	x						x
A 3	Bürger 3 – anonymisiert	01.06.2018	x						x
A 4	Bürger 4 – anonymisiert	02.06.2018	x			x		x	
A 5	Bürger 5 – anonymisiert	06.06.2018	x			x		x	
A 6	Bürger 6 – anonymisiert	08.06.2018	x			x		x	
A 7	Bürger 7 – anonymisiert	08.06.2018	x						x
A 8	Bürger 8 – anonymisiert	08.06.2018	x						x
A 9	Bürger 9 – anonymisiert	08.06.2018	x			x		x	
A10	Bürger 10 – anonymisiert	11.05.2018	x						x
A11	Bürger 11 – anonymisiert	10.08.2018	x						x
A12	Bürger 12 – anonymisiert	07.06.2018	x						x
A13	Bürger 13 – anonymisiert	15.06.2018	x						x

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A	**Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**		
A 1	**Bürger 1 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 31. Mai 2018** 1. Im Auftrag von Anwohnern und Arbeitnehmern hatte ich im letzten Oktober einen offenen Brief an den Bürgermeister bezüglich der fehlenden Parkplätze geschrieben. Leider gibt es keine ausreichenden Parkplätze für die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen der Geschäfte, Arztpraxen, Kita und Bildungsträger.	Die Bauleitplanung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dieses Gebot der Konfliktbewältigung ist ein wesentlicher Grundsatz der sachgerechten Abwägung. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und sonstige Sondergebiete (SO)) wird ausreichend Fläche für die Schaffung von Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Hierdurch soll ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden öffentlichen Flächen im Straßenraum vermieden werden. Auch werden im Bereich südlich der Altstadt unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Nicht lösen muss der Bebauungsplan Konflikte, die bereits seit längerem bestehen und somit auch nicht durch ihn hervorgerufen werden. Dennoch hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den seit längerem bestehenden Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen im Stadtgebiet erkannt. Mit dem Beschluss über die Einleitung des vorliegenden förmlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörige teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes) hat sich die Bürgerschaft	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 1		dafür ausgesprochen, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, bzw. dessen unmittelbaren räumlichen Umfeld, einen großen öffentlichen Parkplatz errichten zu wollen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 68/17 sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Bau des Parkplatzes geschaffen werden. Dieser kann auch den Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen der Geschäfte, Arztpraxen, Kita und Bildungsträger zu Gute kommen.	
	2. Mein Vorschlag für die neue Erschließung ist das Schaffen von kostenlosen Parkplätzen für die arbeitende Bevölkerung. Des Weiteren würde ich einen Skater - Park und einen schönen Spielplatz, der dann auch gepflegt wird, begrüßen. Ich könnte mir auch einen Sportparcours auf der neuen Rad – und Fußwegverbindung vorstellen. In vielen Städten ist es bereits „Gang und Gebe". Hierfür kann ein Förderverein gegründet werden.	Wie zuvor mitgeteilt beabsichtigt die Plangeberin die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes zu schaffen. Der Vorschlag der Anregungsträgerin findet somit bereits Berücksichtigung. Keine Aussagen trifft die Bauleitplanung darüber, ob die Nutzung der Stellplätze zukünftig kostenfrei oder kostenpflichtig sein wird, da es für eine solche Regelung an Rechtsgrundlage fehlt und der Stadt ein Festsetzungsfindungsrecht nicht zusteht. Die Errichtung von Spielflächen für Kinder ist vorgesehen und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt auf einer öffentlichen Grünfläche – zwischen dem WA und dem SO Einkaufszentrum gelegen – eine Spielfläche fest. Zudem wird eine Spielplatzfläche innerhalb des WA und wohl auch innerhalb des Freiflächenbereiches des Einkaufszentrums entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahen Spielplatzfläche ergibt sich aus der Landesbauordnung. Die exakte Lage des Spielplatzes innerhalb des WA-Gebietes wurde durch den Bebauungsplan nicht bestimmt. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt.	Keine Auswirkungen.
	3. Ich freue mich, dass die Wismarer in Ihre Planung miteinbezogen werden. Bleibt nur noch zu wünschen, dass unsere Vorschläge auch teilweise umgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das förmliche Bauleitplanverfahren sieht zwei Beteiligungsschritte vor (2-stufiges Normalverfahren), in denen sich die Bür-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 1		ger, Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung äußern können. Die Anregungsträgerin wird nach Beschluss über die vorliegende Abwägung über die Behandlung der abgegebenen Stellungnahme informiert.	
A 2	**Bürger 2 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 01. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. In Bezug auf die Planung ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen", möchte ich meine Bedenken und auch existenziellen Sorgen zum Ausdruck bringen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Wie aus der Ostseezeitung zu erfahren war, sollen sich in dem geplanten Sondergebiet die Discounter ALDI und EDEKA ansiedeln. Weiterhin sind weitere Gewerbe-/Einzelhandelsgeschäfte geplant. Hierzu liegen meiner Kenntnis nach noch keine konkreten Informationen vor. Es soll lediglich bereits Gespräche mit Interessenten geführt worden sein.	Der Bebauungsplan Nr. 68/17 wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Die konkrete Benennung / Festsetzung der im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe ist nicht planungsrechtlich relevant / erforderlich. Im Bebauungsplan wurde jedoch eine Festsetzung integriert, welche Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus erbrachten projektbezogenen gutachterlichen Betrachtungen der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (städtebauliche Wirkungsanalyse / Potenzial- und Auswirkungsanalyse). Die Einzelhandelsanalysen werden als	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	3. Meine Bedenken zielen genau auf diese noch nicht vorliegenden Informationen. Mir ist nach heutigem Stand nicht klar, ob in dem neuen Einkaufszentrum ähnliche Gewerbe/ Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden sollen, wie sie bereits im Einkaufszentrum am Hanse Hof vorhanden sind. Weiterhin stellt sich mir die Frage, was mit dem EDEKA am Hanse Hof geschieht, wenn in dem geplanten Einkaufszentrum ebenfalls ein EDEKA Markt angesiedelt werden soll. Das lässt nur den Schluss zu, dass der am Hanse Hof schließen wird. Hier merke ich an, dass dieser ein Kundenmagnet ist und somit für die benachbarten Gewerbe- und Einzelhandelsgeschäfte eine nicht unbeträchtliche Anzahl an Laufkundschaft generiert.	Anlage des Bebauungsplanes geführt. Zunächst wird die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar darüber informiert, dass die nebenstehende Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde und die bereits angesprochenen Einzelhandelsgutachten zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen. In den inzwischen angefertigten Einzelhandelsanalysen wurde auch die Versorgungsstruktur am Nahversorgungszentrum (NVZ) Hansehof betrachtet und bei der Empfehlung für einen am Planstandort verträglichen Sortimentspool beachtet. Die Planung sieht vor, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ein Nahversorgungszentrum (Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung) zu errichten, um das bestehende NVZ Hansehof zu erweitern (bipolares Zentrum). Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die innerstädtische Brachfläche (Plangebiet) erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hansehof prädestiniert, insbesondere da die „Magnetbetriebe“ des Hansehofs (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Wie die Anregungsträgerin zutreffend annimmt, plant die Edeka-Gruppe ihre Filiale am Han-	Keine Auswirkungen.

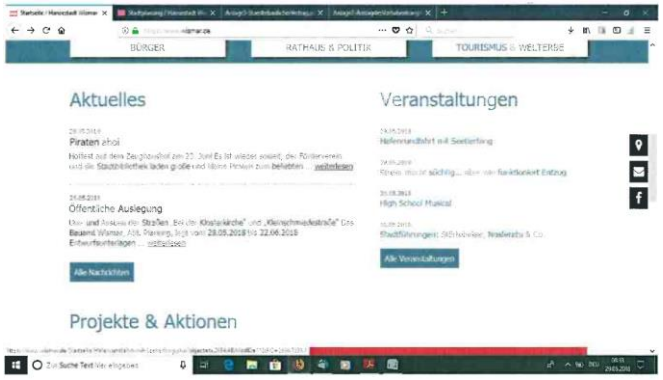
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		sehof zugunsten einer modernen und vergrößerten Filiale im neuen Einkaufszentrum aufzugeben. Nachfolgenutzungen für die Immobilie am NVZ Hansehof werden bereits diskutiert. Eine Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter wird derzeit angestrebt und die Firma Netto beabsichtigt die Alt-Immobilie des Edeka-Marktes zu beziehen. Der vorliegende Bebauungsplan kann die Entwicklung des NVZ Hansehof jedoch nur indirekt steuern, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt jedoch bewusst und lässt am Planstandort deshalb nur einen Sortimentspool zu, der ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht erwarten lässt.	
	4. Sollte sich meine Schlussfolgerung bestätigen, würde ein Standortwechsel gravierende Auswirkungen auf das Einkaufzentrum am Hanse Hof haben.	Wie zuvor erläutert findet das NVZ Hansehof bei der erarbeiteten der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse wie auch der Potential- und Auswirkungsanalyse des Büros GMA Beachtung. Die zu erwartenden Auswirkungen für das NVZ Hansehof werden somit fachgutachterlich benannt und in die Abwägung eingestellt.	Keine Auswirkungen.
	5. Zudem möchte ich darauf hinweisen, sollte es abschließend zur Genehmigung und dementsprechend zum Bau des neuen Einkaufszentrums kommen, dass darauf hingewirkt wird, dass dort keine Gewerbe oder Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden, wie sie bereits am Standort am Hanse Hof vorhanden sind.	Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, welche konkret benennt, welche die Sortimente zulässig sind. Grundlage der Sortimentsliste ist die Potential- und Auswirkungsanalyse des Büros, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Eine stadtverträgliche Entwicklung kann somit angekommen werden. Die Festlegung der zulässigen Sortimente und deren zulässiger Verkaufsflächengröße obliegt der Hansestadt Wismar.	Keine Auswirkungen.
	6.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Ich hoffe, dass meine Bedenken und Sorgen im Rahmen der weiteren Planung Gehör finden und gehe zusätzlich davon aus, dass auch andere Geschäftsleute aus dem Bereich Hanse Hof meine Auffassung teilen.	Die Anregungsträgerin wird nach Beschluss über die vorliegende Abwägung über die Behandlung der abgegebenen Stellungnahme informiert.	Keine Auswirkungen.
A 3	**Bürger 3 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 01. Juni 2018** 1. Ich schaue von meiner Wohnung direkt auf das Gelände, dort tummeln sich Rehe und viele Greifvögel, ausserdem stehen dort wunderschöne alte Bäume, aber gut Mietwohnungen werden unbedingt gebraucht.	Im Zuge der Entwurfsplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Umweltbericht erarbeitet. Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten: • wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, • wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, • Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, • wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Artenschutzgutachten gibt Aufschluss, welche Arten durch die Umsetzung der Planung betroffen sind /	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		betroffen sein können. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde im Artenschutzbericht eine Vielzahl an spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßahmen benannt, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden. Auch benennt der Bebauungsplan konkrete grünordnerische Maßnahmen, die sich u.a. mit dem Erhalt von Bäumen/Gehölzen sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auseinandersetzen. Die Umweltbelange wurden somit umfangreich untersucht und in der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.	
	2. Aber ich bin total gegen einen Wohnmobilstellplatz und der Edekamarkt hat doch seinen Standplatz, warum umziehen, noch mehr Parkplätze.....Ebenso Aldi.....	Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist zur Entwicklung des brachliegenden Areals des ehemaligen Gaswerkes der Fall. Für die Entwicklung des Areals hat sich die Verwaltung und die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar Gedanken darüber gemacht, welche Nutzungen an Ort und Stelle sinnvoll sind zu etablieren, für die zugleich Bedarf in der Hansestadt besteht. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Mit dem im Plangebiet ausgewählten Bereich für den Wohnmobilstellplatz wird	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		ein Bereich gewählt, der zur freien Flur übergeht. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass die städtebauliche Dichte zur freien Landschaft hin abnimmt. Die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes wird somit begrüßt. Ebenfalls ist die Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes am Nordwestrand des Plangebietes, in Nähe zur Altstadt, ein wichtiges Ziel der Wismarer Stadtentwicklung. Durch die Errichtung von Sammelparkplätzen soll der Innenstadtbereich weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden und der Parkdruck auf die bestehenden Erschließungsanlagen gemindert werden. Auch die Ansiedlung / Umsiedlung der von der Anregungsträgerin angesprochenen Lebensmittelmärkte in das Plangebiet soll nicht unbehandelt bleiben. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		Errichtung der von Kunden nachgefragten Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Planung ermöglicht die Stadt jedoch nicht nur den Einzelhändlern sich auf die heutigen Standards einzustellen, sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufszentrums im Wesentlichen, um den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten zu bieten.	
	3. Also Mietwohnungen, vielleicht Sanierung des dort vorhandenen Gebäudes mit Restaurant, Cafe, Kindergarten wäre auch wichtig. Aber nicht schon wieder Supermärkte !!!!	Die Entscheidung über die Ausweisung von Baugebieten bzw. Nutzungen obliegt der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Diese verfolgt mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ein ganzheitliches Konzept und reagiert auf die vorhandenen Nachfragen. Zudem waren die Böden im Bereich des HEVAG-Geländes teilweise stark kontaminiert. Auch wenn eine entsprechende Bodensanierung inzwischen umgesetzt wurde, erfolgte eine Sanierung mit dem späteren gewerblichen Nutzungszweck. Die Errichtung eines schutzbedürftigen Wohngebietes wäre mit deutlich höheren Auflagen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3	4. Das würde ich mir wünschen.	zur Bodensanierung verbunden, welche nicht verhältnismäßig wäre. Das auf der Planfläche noch stehende Gebäude an der Schweriner Straße, steht unter Denkmalschutz. Hier sind nur Nutzungen zulässig, die Rücksicht auf den historischen Bestand nehmen (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros). Jegliche baulichen Maßnahmen am Baudenkmal und dessen Freibereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
A 4	**Bürger 4 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. Juni 2018** Ich nehme Stellung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 68/17. **1. Beteiligungsverfahren im Internet auf Startseite nicht angezeigt** Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) war auf der Seite der Stadt nicht angemessen angezeigt. Ich habe den screenshot der Stadtseite vom 29. Mai 2018 beigefügt. Bebauungsplanverfahren Drewes Wäldchen ist nicht dabei.  	Es wird festgestellt, dass auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter „Aktuelles“ lediglich die ersten zwei aktuellsten Pressemitteilungen oder Bekanntmachungen angezeigt werden. Dies ist üblich, da nicht alle aktuell relevanten Informationen auf der Startseite Platz haben bzw. dies die Übersichtlichkeit der Startseite stark einschränken würde. Da die Bekanntmachung der Bauleitplanung bereits im April stattgefunden hat, war diese am 29. Mai 2018 nicht mehr auf der Startseite zu sehen, da bereits auf aktuellere Informationen hingewiesen wird. Unter „Alle Nachrichten“ werden alle Informationen dargestellt. Hier befand sich zu diesem Zeitpunkt auch die Bekanntmachung der Bauleitplanung. Des Weiteren wurde im Stadtanzeiger, in der Anzeige der Bekanntmachung am 21.04.2018, der genaue Link, auf welchem die Auslegung auf der Homepage der Hansestadt Wismar zu finden sein wird, bekanntgegeben.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

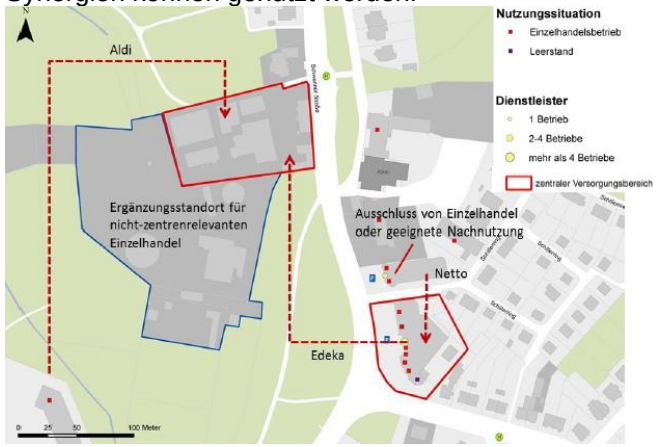
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	Ich bitte um eine Erklärung. **2. Anregung in der Anfrage der Bürgerfraktion vom 28.03.2013/ Antwort des Bürgermeisters vom 18.04.2013 (Frage 5) bei Vorplanung nicht berücksichtigt** Die Bürgerfraktion hatte die HEVAG-Fläche bereits in einer Anfrage zur Bürgerschaftssitzung vom 28.03.2013 thematisiert (Die Antwort des Bürgermeisters datiert vom 18.04.2018) und formuliert:	Es wird festgestellt, dass die Antwort des Bürgermeisters auf den 18.04.2013 datiert war.	Keine Auswirkungen.
	Könnte das HEVAG-Gelände dem Niederungsgebiet mit Dreweswäldchen zugeordnet werden? Welche Auffassung vertritt die Stadtverwaltung hierzu und wie wird diese Auffassung begründet? Die Antwort der Stadtverwaltung lautete: *Da der Hansestadt Wismar keine belastbaren Zahlen oder detaillierten Sanierungskonzepte, einschließlich der für eine Sanierung anfallenden Kosten vorliegen, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.* Auch heute liegen „keine belastbaren Zahlen oder detaillierten Sanierungskonzepte“ vor, es gibt aber offensichtlich eine Entscheidung der Verwaltung gegen die Zuordnung zum Niederungsgebiet ohne Untersuchung. Wie kann das passieren?	Der gesamte Geltungsbereich von knapp 14 ha, mit Ausnahme von MI1 und MI2 und dessen engerem Umfeld, ist in Messtischblättern von 1888 als Niederung dargestellt. Diese wurde im Geltungsbereich des B-Planes mit unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. (Aus-nahmen gab es möglicherweise z.B. bei Randflächen und Gewässern, die nicht aufgefüllt wurden.) Im Zentrum befand sich das städtische Gaswerk. Die Darstellungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden umfassen sowohl die Bodentypologie auf Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK) als auch die Ergebnisse der Bodengutachten und Altlastengutachten zum Standort. Gemäß BÜK finden sich Niedermoorböden im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Diese sind auch durch eine klare Geländekante im Gelände abgrenzbar. Der Höhenunterschied zu den Flächen für Gewerbe und Wohnen beträgt deutlich über einen Meter. Überwiegend weist die BÜK in dem Bereich des Vorhabens anthropogen überprägte Gleye und Pseudogleye sowie Böden der Stadtkernbereiche aus. Die Darstellungen der BÜK werden durch die Bodenuntersuchungen auf dem Standort bestätigt und detailliert. Eine Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des ehemaligen HEVAG-Gaswerks (Wirkungspfade Boden und Grundwasser) liegt vor. Zum Teil wurden	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		extreme Bodenbelastungen nachgewiesen, welche primär die obersten Bodenschichten (bis zu zwei Meter) betreffen. Auch wurde ein Sanierungsplan erstellt und die Sanierung zwischenzeitlich umgesetzt. Die betroffenen Flächen wurden mit der Altlastensanierung für eine gewerbliche Nachfolgenutzung wieder nutzbar gemacht.	
	Es ist m. E. zwingend, dass der damalige Vorschlag aufgenommen und als Alternative zu untersuchen ist. Das in Rede stehende Planareal könnte sogar als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt werden.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 19.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende Bauleitplanung (FNP und B-Plan) gefasst. Entsprechend dem Beschluss soll das Gebiet vorwiegend als Einzelhandelsstandort und Wohnstandort entwickelt werde. Dem Aufstellungsbeschluss waren somit die Planungsgrundsätze zu entnehmen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes entspricht der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Altlastensanierung einer Wiedernutzbarmachung der Fläche. Die Festsetzung des innenstadtnahen Plangebietes als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entspricht hingegen nicht den Vorstellungen der Bürgerschaft. Zudem wäre die inzwischen erfolgte Sanierung der Altlasten, ohne anschließende Entwicklung des Areals durch einen Investor, finanziell sehr aufwändig.	Keine Auswirkungen.
	3. Begründetheit des Planerfordernisses ist nicht gegeben Die Begründetheit des Planerfordernisses ist nicht gegeben.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ehemalige HEVAG-Gelände, stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, welcher für das Image der Hansestadt Wismar nicht von Vorteil ist, jedoch ein Entwicklungspotential darstellt. Um die städtebauliche Entwicklung des Areals planungsrechtlich vorzubereiten und zu steuern wird die Aufstellung der Bauleitplanung	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		notwendig. Das Planerfordernis ist somit offenkundig und zweifelsfrei vorhanden.	
	1. Im jetzt vorgelegten Vorentwurf wird darauf verwiesen, dass die Fläche im ISEK als Maßnahme ausgewiesen ist. Im ISEK gibt es eine Maßnahmenkarte. Die Maßnahmen werden nicht hergeleitet und begründet. Zur Maßnahme 9 des ISEK nimmt die Bürgerfraktion mit einer Ausarbeitung vom 13.03.2013 auf Seite 10 Stellung.	Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wurde im Auftrag der Hansestadt Wismar erarbeitet und stellt ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument dar. Im Gegensatz zur Bauleitplanung entfaltet das ISEK als informelles, selbstverpflichtendes kommunales Planwerk bindende Wirkung für die Verwaltung jedoch ohne unmittelbare Rechtswirkung nach außen. Das Plangebiet, um das ehemalige HEVAG-Gelände, wurde im Maßnahmenplan 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 Misstand) für Wohnen, Parken, Grünflächen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“. In Durchführung der Aufgabenstellung zur Fortschreibung des ISEK hat die Hansestadt Wismar einen breit und zugleich differenziert organisierten Beteiligungsprozess (u.a. Bürgerbeteiligung) entwickelt. Die Erstellung erfolgte nach einem exakt abgestimmten Zeitplan, inhaltlichen Thesen und Zuständigkeiten. Die Gesamtkoordinierung nach innen und außen erfolgte durch den Einsatz der Stabstelle Stadtentwicklung und Welterbe der Hansestadt Wismar. Die Inhalte und Maßnahmen des ISEK wurden somit in Arbeitsgruppen entwickelt und waren bereits im Erarbeitungszeitraum sehr transparent. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Fortschreibung des ISEK - mit beschriebener Maßnahme zur Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes - in seiner Sitzung am 26.September 2013 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 stellt somit die logische Schlussfolgerung dar, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die bestehende Gewerbebrache zu beseitigen und die Flächen der gewünschten Nutzung zuzuführen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		Am 23.05.2019 wurde die 3. Fortschreibung des ISEK von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. 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. Neben der Nachfrage nach Wohnraum wird in der 3. Fortschreibung u.a. auf den Anstieg der Touristenzahlen in den vergangenen Jahren eingegangen. Im Vergleich zu den Hansestädten Rostock, Strahlsund und Lübeck sowie zur Stadt Kiel zeigt sich, dass die Hansestadt Wismar die höchste Steigerung seit 2001 bei den Gästeübernachtungen erreicht hat. Auch auf diese Nachfrage reagiert die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung. Denn mit der Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes wird der anhaltenden und steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen Rechnung getragen und der vorgesehene öffentliche Parkplatz – in Altstadtnähe – bietet insbesondere den Tagestouristen die Möglichkeit, ihr Fahrzeug abstellen zu können und Wismar fußläufig zu erkunden. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen in der 3. Fortschreibung des ISEK deutlich empfohlen. Auch werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes es hergeben, dass im Obergeschoss des geplanten Einkaufszentrums sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ansiedeln können, was ebenfalls der Nachfrage nach Übernachtungsplätzen entspricht. Eine Zusammenfassung der 3. Fortschreibung des ISEK ist der Begründung zur Bauleitplanung zu entnehmen.	
	2. Die Begründung, dass auf der ALDI-Fläche für gehobenen Wohnungsbau gebraucht wird, weshalb eine Verlagerung des ALDI erforderlich wird, ist an den Haaren	Wie bereits beschrieben, beabsichtigt die Hansestadt Wismar ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von	Keine Auswirkungen.

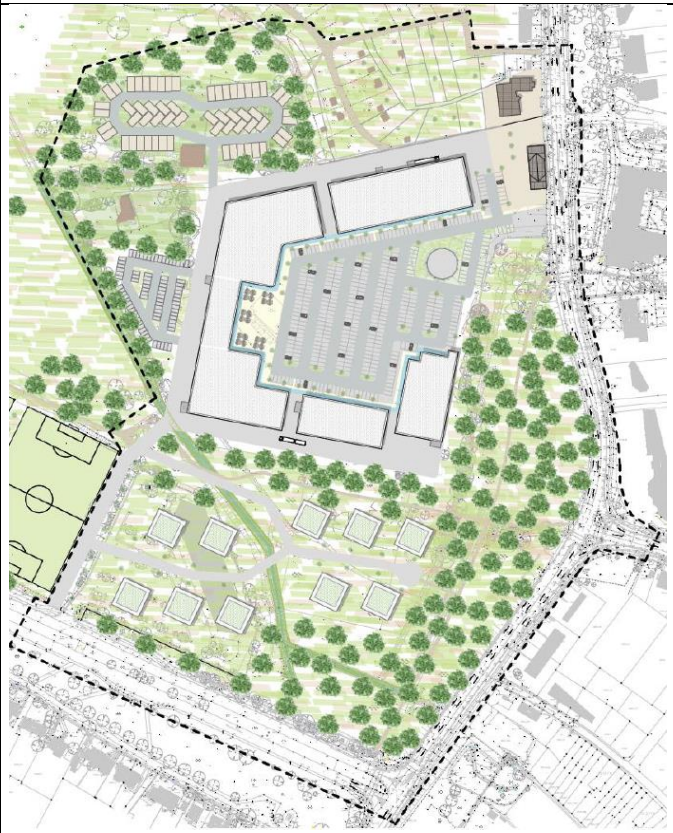
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	herbeigezogen. Hier werden Ursache und Wirkung verkehrt.	Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit	

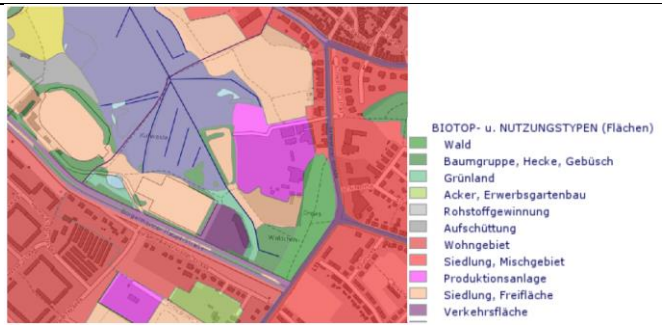
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	3. Die unter Berufung auf das Einzelhandelskonzept vorgenommene Begründung, ALDI und Edeka zusammenzuführen ist unbegründet, da beide Marktteilnehmer bereits im Gebiet ansässig sind und es keine qualitativen Aussagen zum Sortiment gibt, die Renderings[1] in der Phase der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aber schon fertig sind (Seite 19). *[1] die grafischen Darstellungen*	Die Verlagerung des Aldi- sowie auch des Edeka-Marktes war bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Mit der Umsetzung der Planung werden Einzelhandelsnutzungen zusammengelegt, die mit einem einzigen Fahrtweg erreicht werden können und Synergien können genutzt werden.  (vgl. Karte 16 – Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar - 2012). Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und	Keine Auswirkungen.

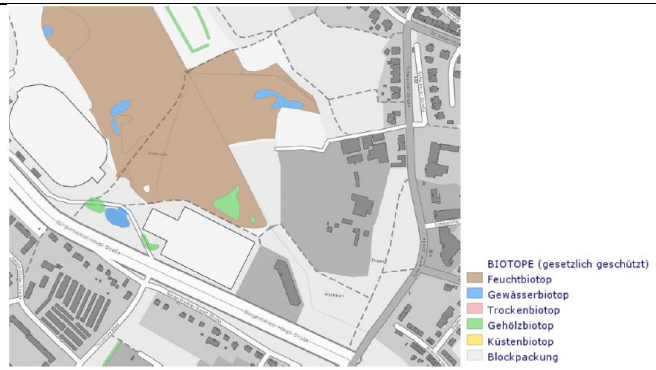
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, und. der Nachfragen der Kunden u.a. nach Backstationen stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.	
	Das Einzelhandelskonzept SUR Wismar stellt auf folgende Aspekte ab:	In Kapitel 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, dass	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	*Generell gilt für den SUR Wismar, dass das Ziel neben einem jedoch nur vereinzelt erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels geachtet werden.* https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2012-rehk-endbericht.pdf, Seite40, aufgerufen am 02.06.2018, 16:32 Uhr Davon ist im Vorentwurf nichts zu lesen.	aufgrund des neu geplanten Einkaufszentrums derzeit eine Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, um u. a. auch zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen an dem geplanten Standort auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden können. Demnach erfolgten eingehende Prüfungen für den geplanten Standort (städtebauliche Wirkungsanalyse Büro Junker + Kruse und Potenzial- und Auswirkungsanalyse Büro GMA). Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, aus der eindeutig hervorgeht, welche Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festzusetzenden Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA). Das Gutachten der GMA und die städtebauliche Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse sind Anlage des Bebauungsplanes.	
	Zudem ist im Gutachten von Junker + Kruse zu lesen, dass im SUR Wismar die Verkaufsfläche pro Einwohner bei ca. 2,24 m^2, der bundesdeutsche Wert bei 1,4 m^2 pro Einwohner und der von MV bei 1,65. Und das bei einer Kaufkraft von ca. 90% zum Bundesdurchschnitt. vergleiche hierzu: https://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionalerplanungsverband-westmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2012-rehk-endbericht.pdf, Seite 20ff, aufgerufen am 02.06.2018, 16:43 Uhr.	Kenntnisnahme. Die Verkaufsfläche pro Einwohner oder die Kaufkraft sagen nichts über die Versorgungsstruktur bzw. das Angebot im Stadtgebiet aus. Die Wirkungsanalysen von Junker + Kruse und GMA zeigen eindeutig auf, welche Warengruppen / Sortimente noch ein entsprechendes Potential zur Neuansiedlung haben und welche Warengruppen / Sortimente in welcher Verkaufsflächengröße am Planstandort verträglich sind. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen, Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar.	
	Es ist somit auch völlig unverständlich, warum vor einiger Zeit einer Flächenerweiterung von Marktkauf am Stadtrand zugestimmt wurde.	Die nebenstehende Stellungnahme betrifft nicht die vorliegende Bauleitplanung. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.	Keine Auswirkungen.
	4. Warum der Caravan-Stellplatz an dieser Stelle entstehen soll, und nicht an anderer Stelle (z.B. am Bürgerpark) erschließt sich dem Unterzeichner nicht.	Für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes wurde ein zentraler Standort gesucht, welcher gut erreichbar ist und auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet. Mit dem in der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegenden Bereich wurde ein solcher Standort gefunden. Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes am Bürgerpark entspricht nicht diesen vorgegebenen Kriterien. Zwar ist dieser Standort auch gut erreichbar, allerdings wäre die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt nicht optimal gewährleistet.	Keine Auswirkungen.
	5. Es muss angenommen werden, dass das Gebiet großflächig aufgeschüttet wird, um die Erschließung zu sichern. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Drewes Wäldchen.	Das natürliche Gelände im Plangeltungsbereich fällt in Ost-West-Richtung sowie Süd-Nord-Richtung um bis zu 2,50 m ab, was bei der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes jedoch nicht als erheblich angesehen wird. Der Umweltbericht setzt sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinander. Somit erfolgt auch eine Beschreibung des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die	Keine Auswirkungen.

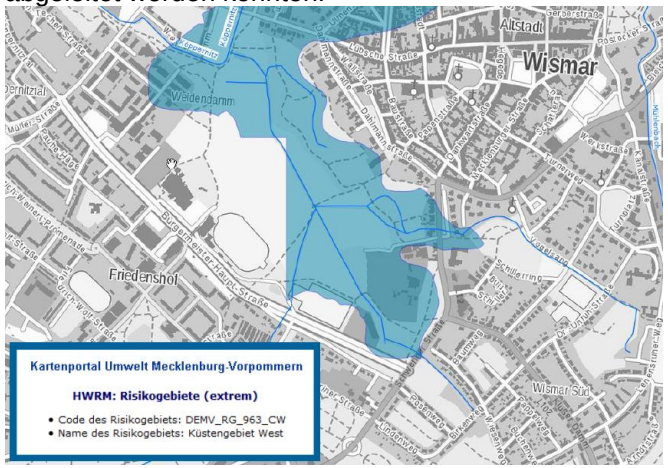
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	 Abbildung 7/ Seite 21- Städtebauliches Konzept Es sieht ganz danach aus, dass die Planung das Höhenniveau des ALDI-Parkplatzes aufnimmt, und dies in Richtung Norden bis zum Caravan-Stellplatz.	mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Planung auf der derzeitigen Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben und es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung genau analysiert. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan benannt. Die geodätische Höhe am geplanten Einmündungsbereich Bürgermeister-Haupt-Straße / neue Erschließungsstraße liegt bei etwa 3,70 m ü NHN. Wie die Anregungsträgerin korrekt annimmt, wird dieses Höhenniveau für die Errichtung der Erschließungsstraße in etwa aufgenommen werden und das natürliche Gelände wird für den Straßenbau in Richtung Norden aufgeschüttet. Hieraus kann jedoch nicht abgeleitet	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	 Abb. 8/ Seite 25: Biotop- und Nutzungstypen	werden, dass das Plangebiet - zur Errichtung des Straßenkörpers - um 2,50 m aufgeschüttet wird, denn ein gewisses Gefälle (Neigung) der Straße ist nicht unüblich. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Geländeauffüllung im Bereich der Sondergebiete und des öffentlichen Parkplatzes ohnehin notwendig. Die Fußbodenhöhe von baulichen Anlagen in diesen Gebieten und auch die Verkehrsflächen dürfen die natürliche Höhe von 2,10 müNHN nicht unterschreiten. Unnötige Auffüllungen werden jedoch allein bereits aus Kostengründen nicht erfolgen. Eine konkrete Planung der internen Erschließung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung.	
	Vergleicht man nun das städtebauliche Konzept mit den Daten/ Karten zur Umwelt, dann wird recht schnell klar, dass es sich bei der Planung um einen erheblichen Eingriff handelt.	Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt und eine Ausgleichsfläche /-maßnahme im Sinne einer Ökokontofläche benannt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.	Keine Auswirkungen.
	Schaut man sich die Abbildungen 8 und 9 an, dann kann man feststellen, dass durch die Sportplätze, den ALDI-Markt und das HEVAG-Gelände schon erheblich in das Feuchtgebiet (blau) eingegriffen wurde (die Legende dürft nicht vollständig sein).	Es wird zunächst festgestellt, dass sich die Sportplätze, der ALDI-Markt, sowie auch das HEVAG-Gelände gemäß den genannten Abbildungen nicht im Feuchtbiotop befinden. Das Feuchtgebiet ist in Abbildung 9 konkreter dargestellt und differenziert. Das Feuchtgebiet wurde im Zuge der Vorentwurfsplanung lediglich geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung zur Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB um den Teil verkleinert, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	 Abb. 9/ Seite 26: Gesetzlich geschützte Biotope Weitere Eingriffe sollten verhindert werden. **4. Altlastenverdachtsfläche HEVAG** Die HEVAG-Fläche und ggf. Flächen darüber hinaus dürften im Altlastenkataster geführt werden. Wenn die besagten Flächen als Altlastenverdachtsflächen geführt werden, dann ist nach einer Untersuchung eine Sanierungsanweisung durch das zuständige Amt (wahrscheinlich StALU WM) zu erwarten. Warum diese Sachverhalte in der Voruntersuchung nicht detaillierter dargestellt werden bedarf einer Erklärung.	des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Negative Auswirkungen auf das angrenzende Feuchtbiotop sind somit nicht zu befürchten – auch, da der Bebauungsplan als Pufferfläche zu den Baugebieten Grün- und Ausgleichsflächen festsetzt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten. Die Legende zu Abbildung 8 wurde angepasst. In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits der Hinweis gegeben, dass für den Planbereich konkrete Informationen über Altflächen oder Altlasten vorliegen. Dementsprechend wurden eine Altlastenuntersuchung bzw. ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten erstellt. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor - dies jedoch erst nach Beendigung der frühzeitigen Beteiligung, weshalb in der Begründung hierauf nicht näher eingegangen werden konnte. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des festgesetztes SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastensanierungsbereich gekennzeichnet und Textfestsetzungen wurden aufgenommen. Inzwischen ist	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ in Bebauungs- und Flächennutzungsplan umzubenennen. Die Textfestsetzung (Bebauungsplan), wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden in der weiteren Entwurfsplanung vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit	**Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	Zudem ist anzumerken, dass Eingriffe oder gar Abrisse von Gebäuden erst im Sinne der Altlastensanierungsanordnung erfolgen dürfen, da sonst die Altlast mobilisiert werden kann und „wandert“.	Kenntnisnahme. Die Plangeberin und der Investor sind sich dem Umgang mit den Altlasten bewusst.	Keine Auswirkungen.
	Hierzu die entsprechenden Fragen: Wer war der Veranlasser der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen? Wurden Beprobungen durchgeführt? Was haben die Beprobungen ergeben? Sollte der Abriss / die Beräumung auf der Altlastenverdachtsfläche ohne Voruntersuchung und Sanierungsplan/Sanierunganordnung erfolgt sein, dann müsste der Bürgermeister bzw. das StALU den Veranlasser der Abrisse und Beräumungen anzeigen. Ich bitte ich um eine Antwort.	Die nebenstehende Frage „Wer war der Veranlasser der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen“ bezieht sich nicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 68/17 oder die Darstellungen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes. Somit ist die Frage der vorliegenden bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Die Frage ist ggf. nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG M-V) zu beantworten. Das Informationsfreiheitsgesetz eröffnet Bürgerinnen und Bürgern einen voraussetzungslosen Rechtsanspruch auf die Herausgabe von Informationen, die bei der öffentlichen Verwaltung vorhanden sind. Die Ergebnisse der Beprobung sind den der Bauleitplanung als Anlage beiliegenden Altlastengutachten und	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	**5. Hochwasser und Planungsrecht** Aufschlussreich ist die Abb. 10/ Seite 31 zu Hochwasserrisikogebieten. Auch wenn das Risiko als gering eingeschätzt wird, darf ich an die zunehmende Häufung der Extremereignisse, wohl bedingt durch den Klimawandel, aufmerksam machen. Erst kürzlich forderte die Initiative “Verantwortung Wasser und Umwelt“ mit ihrer neuen Studie ein Starkregen-Management. Diese Überlegungen sollten. Der Sachverhalt ist insofern von Bedeutung als aus der Nichtbeachtung planungsschadensrechtlich Ansprüche abgeleitet werden könnten.  **6. Schutzgüter sollen aufgegeben werden und Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden ungenügend berücksichtigt**	zusammenfassend der Begründung zur Bauleitplanung zu entnehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden mit dem StALU abgestimmt, woraufhin das StALU eine Sanierungsanordnung an den Investor richtete. Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierauf würde bereits in der Begründung zum Vorentwurf hingewiesen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-Risikogebietes dann nachrichtlich in den Bebauungsplan / Flächennutzungsplan übernommen. Auch in den Textteil zum Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. So wurden für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ befinden, Mindest-Fußbodenhöhen festgesetzt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird somit bereits Rechnung getragen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	Die Aspekte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden gebäudebezogen dargestellt. Das reicht nicht aus. Es sind vielmehr die flächenbezogenen Eingriffe im Sinne von Klimaschutz, Klimaanpassung, Artenvielfalt, Feuchtgebiete- und Biotop-Vernetzung darzustellen.	Im Zuge der Entwurfsplanung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher auf die einzelnen Schutzgüter eingeht. Ebenfalls erfolgte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und naturschutzrechtliche wie auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden benannt. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zudem ist darüber zu informieren, dass Kapitel 4.2.8 der Begründung sich ebenfalls mit der Thematik „Energiewende und Klimaschutz“ befasst. Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen. Diese Inhalte sind dem Bebauungsplan bereits zu entnehmen.	Keine Auswirkungen.
	7. Städtebaulicher Vertrag Interessant ist der dem Unterzeichner nicht vorliegende städtebauliche Vertrag. Bei einem derartig großen Eingriff wird die Hansestadt bemüht sein, möglichst viele Leistungen (Kosten) durch Dritte abzudecken. Und genau das kann dann zum Problem werden, wenn sich der Dritte (nachträglich) überfordert fühlt, weil die Leistung des Dritten in keinem angemessenen Verhältnis zur städtischen Gegenleistung stehen.	Es wird festgestellt, dass der nebenstehend genannte städtebauliche Vertrag i. S. d. § 11 BauGB zwischen der Stadt als Plangeberin (einer behördlichen Institution) und dem Vorhabenträger (einer privatrechtlichen Person) geschlossen wird. Geschlossen werden ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17. In diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden private Belange sowie auch Kosten geregelt. Nicht geregelt werden in diesem Vertrag Regelungen, die auch nach § 9 Abs. 1 BauGB hätten festgesetzt werden können (z.B. Ausgleichs- und Ersatzregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft). In diesem Falle wäre der Vertrag in den Abwägungsprozess einzustellen. Die zum vorliegenden	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		Aufstellungsverfahren abzuschließenden städtebaulichen Verträge müssen im Planaufstellungsverfahren jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dennoch werden die groben Inhalte in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet.	
	8. Flächenmanagement nach § 200 BauGB fehlt Die Hansestadt hat entsprechend Wissen des Unterzeichners kein Baulandkataster nach § 200 BauGB. Dies ist aber für eine Stadt dieser Größe ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Flächenentwicklung.	§ 200 BauGB besagt, dass eine Gemeinde ein Baulandkataster errichten kann. Das bedeutet, dass die Einrichtung eines solchen Baulandkatasters keine Pflicht darstellt und auch abhängig von der Einverständnis des jeweiligen Grundstückseigentümers ist. Die Entscheidung über die Einrichtung eines Baulandkatasters obliegt der jeweils plangebenden Gemeinde. Dennoch kann angemerkt werden, dass unter: https://www.lge-mv.de/baugrundstuecke die Möglichkeit gegeben ist, sich zumindest über aktuelle Wohngebiete, Ferienhausgrundstücke sowie Gewerbegrundstücke in Mecklenburg-Vorpommern zu informieren.	Keine Auswirkungen.
	Meine Anregungen: 1. Ich rege an, dass die Stadt von einer Neubebauung auf dem Gelände der HEVAG, dem ALDIAreal (sofern dieses freigezogen wird) und zwischen ALDI und HEVAG aufgrund der verschiedenen, nicht überwindbaren Sachverhalte Abstand nimmt.	Die im Plangeltungsbereich dargestellten / festgesetzten Bauflächen / Baugebiete entsprechen dem Planungswillen der zuständigen politischen Vertreter der Hansestadt Wismar. Es ist der Plangeberin ein Anliegen den vorhandenen städtebaulichen Missstand durch eine geordnete Stadtplanung / Stadtentwicklung zu beseitigen. Die Bauleitplanung hat sich allen betroffenen Belangen angenommen und diese in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Aufgrund einer Vielzahl an erbrachten Fachgutachten und Abstimmungen mit Fachbehörden konnte eine Planung erarbeitet werden, die sich mit Konflikten auseinandersetzt und Lösungen hierfür findet. Nicht überwindbare Sachverhalte wurden keine festgestellt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	2. Ich rege an, dass die Hansestadt die in Rede stehenden Flächen naturräumlich entwickelt, hierzu die Flächen ankauft und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. ein präventives Öko-Konto nutzt.	Eine naturräumliche Entwicklung, wie es die Anregungsträgerin vorschlägt, ist aufgrund der vorhandenen Kontaminationen im Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes nicht realisierbar und entspricht nicht dem Planungswillen der Hansestadt Wismar.	Keine Auswirkungen.
A 5	**Bürger 5 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 06. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchte ich mich mit diesem Brief als Wismarer Bürgerin und auch aus professioneller Sicht als Landschaftsarchitektin zur veröffentlichten Planung des HEWAG Geländes äußern.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	<u>1. Aus Sicht der Bürgerin</u> 1.1 Wismar ist derzeit eine gefragte Stadt. Durch die gute wirtschaftliche Situation gibt es einen Zuzug und sogar bereits einen Fachkräftemangel. Auch die Vision des Bürgermeisters, zukünftig 50.000 Einwohner in Wismar zu zählen, muss sich der Frage stellen: Wo sollen diese neuen Einwohner wohnen. In der Fragestunde der Bürgerschaftssitzung vom 31.06.2018 hat Herr Senator Berkhahn auch den geplanten Wohnraum auf dem ehemaligen HEVAG Geländes genannt, um dieses Problem anzugehen. Meiner Meinung nach birgt dieses tolle Grundstück am Rande der Altstadt viele Potenziale, generationsübergreifende Wohnprojekte zu realisieren, die in fußläufiger Entfernung zur Altstadt eine nachhaltige	Bereits am 30.11.2017 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Beschluss zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Als Anlage des Beschlusses war der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie die räumliche Anordnung der vorgesehenen Bauflächen abgebildet. Der Anlage ist zu entnehmen, dass es bereits am 30.11.2017 der politische Wille war, das ehemalige HEVAG-Gelände primär für den großflächigen Einzelhandel vorzusehen. Die Wohnbebauung war bereits zu diesem Zeitpunkt im Süden des Geltungsbereiches - auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes und nordöstlich des bestehenden Aldi-Marktes - vorgesehen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Entwicklung im Sinne „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht: Kinder können zu Fuß zur Schule, Eltern zu Fuß zum Einkaufen gehen. Außerdem würde sich diese Wohnbebauung wunderbar in das grüne Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten integrieren lassen. Vielleicht finden sich sogar junge Familien, die Lust auf eine Baugruppe oder ein autofreies Wohnprojekt haben. Nicht alle Leute wollen ein Haus in einer Neubausiedlung bauen oder können es sich nicht leisten. Um das herauszufinden, sollten die Bürger am Entwicklungsprozess stärker beteiligt werden.	Wie der Anregungsträgerin evtl. bekannt ist, waren die Böden im Bereich des ehemaligen Gaswerkes bis vor kurzem teilweise stark kontaminiert. Eine Sanierungsanordnung mit Sanierungszielwerten einer gewerblichen Folgenutzung vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) liegt seit dem 19.02.2019 vor und wurde umgesetzt. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die „Wiedernutzbarmachung“ der Flächen ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	1.2 Sicher handelt es sich um kein einfaches Grundstück: Seit Jahren versucht die Stadt hierfür einen Investor zu finden, der bereit ist, hier trotz der Altlasten durch die frühere Nutzung Geld in die Hand zu nehmen. Aber seit den letzten 2-3 Jahren hat sich die Situation deutlich verbessert: Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv. Im Altstadtraum sind kaum größere Wohnungen für Familien auf dem Markt. Da das HEWAG Gelände als Grundstück in Altstadtnähe ein sehr rares Gut ist, sollte es im Interesse der Wismarer Bevölkerung entwickelt werden.	Auch wenn die letztendliche Entscheidung über die Darstellung / Festsetzung der Baugebiete der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar obliegt, können sich die Bürger - wie in diesem Falle geschehen - im Zuge der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligen bzw. sich hierzu äußern. Weiterhin wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, welche gut besucht wurde und zum	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Das ausgestellte Investorenprojekt zielt aber leider auf maximale Gewinnausbeute. Aus diesem Grund wird auch nur eine Lösung vorgeschlagen, die das Grundstück zu einem Drittel versiegelt (durch Einzelhandelszentrum und Parkplatz). Das Argument des Investors ist einfach nachzuvollziehen: Die von Altlasten belastete Fläche wird versiegelt um das Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern. Dies ist allerdings nur eine von vielen Möglichkeiten, die es im Interesse des Allgemeinwohls zu untersuchen gilt: Auch Bodenaustausch ist eine Möglichkeit, wenn auch kostenintensiver. Bei dieser Variante könnte die Lücke zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswälchen als öffentlicher Grünraum entwickelt werden, der allen Bürgern ermöglicht, von der Schweriner Straße über einen neuen Geh/Radweg durchs Grüne die Sportstätten (z.B. Kurt-Bürgerstadion/Wonnemarl), die Hochschule und das Theater zu erreichen. Gleichzeitig könnten in diesem Grünraum neue Spiel- oder Skateanlagen ihren Platz finden.	Meinungsaustausch genutzt wurde. Eine Bürgerbeteiligung fand somit statt. Die Anregungsträgerin erkennt den Bedarf an Wohnraum in der Hansestadt Wismar. Auch wenn die Plangeberin erfreut darüber ist, nach vielen Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept des Investors sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt. Letztendlich beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Plangebiet nicht nur Baugebiete, sondern auch öffentliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünflächen) zu installieren. Die Ausstellung der Bauleitplanung bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Korrekt ist die Einschätzung der Anregungsträgerin, dass die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Gaswerkes, aufgrund der Altlastensituation, keine einfache ist. Hierauf wurde unter Pkt. 1.1 bereits umfangreich eingegangen und der Grund der gewerblichen Nachnutzung wurde verdeutlicht. In einem Park / öffentlichen Grünraum (unversiegelte Fläche) käme es zum direkten Kontakt mit den Altlasten (Wirkungspfad Boden - Mensch). Somit wären erhebliche Bodensanierungen für das Gebiet notwendig, welche der derzeitige Investor nicht übernommen hätte, da die Schaffung einer Parkanlage nicht seinem Interesse entspricht. Somit wäre der Investor wohl gänzlich von seiner Planung an dem Standort zurücktreten. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spie-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		len und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor übernehmen. Da die die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Jedoch konnte mit der Planung ein gewisser Kompromiss erzielt werden. So bleibt das Drewes Wäldchen auch mit Umsetzung der Planung vollständig erhalten und insb. zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurde eine durchgehende öffentliche Grünfläche vorgesehen, die von Geh- /Radwegen begleitet wird. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft.	
	1.3 Der Eigentümer ist für die Altlastenbeseitigung zuständig. Die Lösung dieser Beseitigung sollte im Sinne der Stadtbevölkerung erfolgen. Die Stadt hat Planungshoheit und sollte alle Möglichkeiten ausschöpfen, die beste Lösung für die Stadtbevölkerung einzufordern. Ein Weg zu einer besseren Lösung wäre, einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, bei dem Teams aus Stadtplanern, Architekten, Landschaftsarchitekten und Ökologen verschiedene Lösungen ausarbeiten. Eine Fachjury würde dann den besten Entwurf prämieren und zur Ausführung empfehlen. Nicht nur der Bürgermeister und die	Wie die Anregungsträgerin korrekt benennt, hat die Stadt die Planungshoheit für die Bauleitplanung. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde nach den Vorstellungen und Forderungen der Plangeberin ausgearbeitet und angepasst. Somit entspricht dieses dem Planungswillen der Entscheidungsträger. Zudem wird festgestellt, dass der Investor in - Abstimmung mit der Plangeberin sowie der zuständigen Behörde - alle Möglichkeiten zum Umgang mit den Altlasten geprüft und bewertet hat. Die Altlastensanierung wurde durch den Investor umgesetzt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Verwaltung auch der Investor würde durch die Öffentlichkeitswirkung einer nachhaltig gedachten Strategie davon profitieren. <u>2. Aus Sicht der Landschaftsarchitektin</u> 2.1 Verschiedene Gesetze müssen bei der städteplanerischen Entwicklung des Grundstücks berücksichtigt werden. Meiner Ansicht nach ist dies bisher kaum erfolgt und sollte in den nächsten Planungsphasen nachgeholt werden. Folgend ein Auszug aus Gesetzen, die für das Grundstück relevant sind. Aufgrund dieser Gesetze müssen diverse Gutachten zum Thema Umwelt erarbeitet und beim Abwägungsprozess der B-Planänderung berücksichtigt werden: 2.2 ***Raumordnungsgesetz*** § 8 (1): Bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen ist (…) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Raumordnungsplans auf 1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 2. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft 3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie 4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht frühzeitig zu beschreiben und zu bewerten sind, (…) 2.3	Es wird festgestellt, dass die relevanten und einzuhaltenden Gesetze der Plangeberin bekannt sind und im weiteren Verlauf der Bauleitplanung ein Umweltbericht, ein Artenschutzgutachten sowie weitere umweltrelevante Fachgutachten erstellt wurden. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, wurde Bestandteil der Bauleitplanung. Alle Fachgutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und konnten im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die in § 8 Abs. 1 ROG genannten Aspekte der Umweltprüfung wurden durch ein entsprechendes Fachbüro geprüft und untersucht und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht wurde im weiteren Aufstellungsverfahren Bestandteil der Bauleitplanung und konnte im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 durch die Anregungsträgerin sowie alle weiteren Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar eingesehen werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt regelmäßig erst nachgelagert zur frühzeitigen Beteiligung, denn im Zuge der frühzeitigen Beteiligung i. S. d. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zunächst zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	§ 30 (2) Anerkannte Naturschutzvereinigungen sind über Vorhaben (…) rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Sie werden am Verfahren beteiligt, wenn sie innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis mitteilen, sich am Verfahren beteiligen zu wollen. Der zu beteiligenden Naturschutzvereinigung ist (…) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Naturschutzvereinigung hat Anspruch auf Übersendung aller für das Vorhaben bedeutsamer Unterlagen (…).	Es wird festgestellt, dass die anerkannten Naturschutzverbände im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt wurden und somit Gelegenheit zur Durchsicht der Vorentwurfs-/Entwurfsunterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme hatten. § 30 Abs. 2 ROG wird somit gefolgt.	Keine Auswirkungen.
	2.4 Der B-Plan ist im Sinne der Raumordnung ein Raumordnungsplan und muss daher ebenfalls einer Umweltprüfung unterzogen werden. Das gleiche gilt für eine Änderung des B-Plans. Solch eine Prüfung ist scheinbar noch nicht erfolgt. Da das HEVAG Gelände direkt an geschützte Biotope angrenzt, ist durch die Planung natürlich mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, wodurch eine Umweltprüfung auf jeden Fall für die Abwägung (auch auf politischer Ebene) notwendig wird.	Zunächst wird mitgeteilt, dass davon ausgegangen wird, dass sich die Anregungsträgerin zum einen auf den B-Plan und zum anderen auf die Änderung des FNP (nicht Änderung des B-Plans) bezieht. Wie der städtebaulichen Stellungnahme zu Pkt. 2.2 zu entnehmen ist, ist sich die Plangeberin der Gesetzeslage bewusst. Eine Umweltprüfung ist erfolgt und die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der bauleitplanerischen Abwägung eingestellt. Durch verschiedene planerische Anpassungen werden unmittelbare Eingriffe in das geschützte Biotop vermieden. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.
	2.5 **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG)** §2 (4): Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Fauna und Flora.	Kenntnisnahme. Der Umweltbericht setzt sich mit allen Schutzgütern auseinander, beschreibt den Ist-Zustand und die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutz-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachhaltig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich zu beseitigen. (…)	guter, welche mit Umsetzung der Bauleitplanung einhergehen. Ebenfalls erfolgte eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden verbindlich festgesetzt.	
	2.6 §2 (7): Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, dass die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. (…)	Kenntnisnahme. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung der Flächeninanspruchnahme bewusst. Mit Umsetzung der Planung soll das bereits baulich beanspruchte - und durch Altlasten kontaminierte - Gelände des ehemaligen Gaswerkes bebaut werden. Durch die erfolgte Altlastensanierung wurde die Brachfläche für eine gewünschte (gewerbliche) Bebauung wieder nutzbar gemacht. Auch der Bereich, in dem das Allgemeinde Wohngebiet festgesetzt wird, ist bereits zu großen Teilen durch die derzeitige Nutzung als Einzelhandelsgrundstück versiegelt und baulich vorgeprägt. Hier kommt es eher zu einer Entsiegelung, um die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nachzuweisen. Zusätzlich ist am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand die Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes und eines Wohnmobilstellplatzes vorgesehen. Die städtebauliche Dichte und die Errichtung von hochbaulichen Anlagen nehmen zur freien Flur hin somit deutlich ab. Als Übergang zur freien Flur / dem geschützten Biotop wurden Grünflächen und eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Planung steht § 2 Abs. 7 LPIG nicht entgegen.	Keine Auswirkungen.
	2.7 §2 (10): Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und in der Regel der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. (…)	Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Waldflächen i. S. d. Landeswaldgesetz M-V überplant. Die Notwendigkeit der Waldumwandlung wurde im Umweltbericht und der Begründung zur Bauleitplanung dargelegt. Die Plangeberin hat diesbezüglich frühzeitig die Abstimmung mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern;	**Die Maßnahmen zum Waldausgleich sind in den Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan / zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuarbeiten.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	2.8 Auch die gesetzliche Grundlage auf Bundeslandebene schreibt einen schonenden Umgang mit Ressourcen und den Schutz unseres Lebensraums vor. Gerade im Hinblick auf die fehlenden Grünräume in der historischen Innenstadt von Wismar, haben der Kuhweide als Feuchtbiotop und dem Dreweswäldchen eine große Bedeutung bezüglich des Wasserhaushaltes, des Artenschutzes und der Erholungsfunktion. Dies zu erhalten und ggf. durch eine neue öffentliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung zu ergänzen, sollte auf jeden Fall gegenüber den wirtschaftlichen Interessen des Investors abgewogen werden.	Forstamt Grevesmühlen aufgenommen. Für die überplanten Waldflächen, welche im Zuge der Entwurfsplanung deutlich reduziert wurde, wurde eine Waldumwandlung bereits in Aussicht gestellt und es wird ein Waldausgleich erbracht, welcher nachhaltig wirksam ist. Der Ausgleich wird durch Ankauf von Waldpunkten beim Forstamt MV erfolgen. Eine Reservierungsbestätigung zum Ankauf von Waldpunkten liegt bereits vor. Wie bereits mitgeteilt, wurden im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung ein Umweltbericht (mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die mit Umsetzung der Bauleitplanung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Da zuvor berichtet wurde, dass die Bauleitplanung bestehende Waldflächen überplant, ist an dieser Stelle nochmal zu erwähnen, dass Grundlage einer Genehmigung auf Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung ist. Des Weiteren überplant die Bauleitplanung das Gelände des ehemaligen Gaswerkes, das Grundstück des Aldi-Marktes und das Grundstück des Hundeübungsplatzes, welches stark aufgeschüttet wurde. Das Drewes Wäldchen wird hingegen nicht überplant sondern durch entsprechende Festsetzung gesichert. Das Feuchtbiotop wurde lediglich geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzess überplant. Aufgrund der umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden, sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung im Zuge der Entwurfsplanung um den Teil verkleinert werden, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Durch verschiedene planerische Anpassungen werden unmittelbare Eingriffe in das geschützte Biotop vermieden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	2.9 **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** §4 (2): Der Grundstückseigentümer (…) ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.	Durch die erfolgte Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten. Eine Geh- und Radwegeverbindung, entlang von festgesetzten Grünflächen und in Ost-West-Verbindung, wurde festgesetzt. In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits der Hinweis gegeben, dass für den Planbereich konkrete Informationen über Altflächen oder Altlasten vorliegen. Dementsprechend wurde eine Altlastenuntersuchung bzw. ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten erstellt. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des festgesetztes SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastensanierungsbereich gekennzeichnet und Textfestsetzungen wurden aufgenommen. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden im weiteren Entwurf vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mit-	**auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		teilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	2.10 §4 (3): der Grundstückseigentümer (…) ist verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.	Kenntnisnahme. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 2.9 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	2.11 Aus meiner Sicht sind durch das Projekt Nachteile und Belästigungen sowie für die Lebewesen und Wasserläufe des geschützten Feuchtbiotops (Kuhweide) als auch für die Anwohner durch den vermehrten Verkehr zu erwarten. Sowohl ein detailliertes Bodengutachten als auch ein Altlastensanierungskonzept sollten mit den Behörden abgestimmt werden. Auch ein Verkehrskonzept, welches detaillierte Angaben zu den erwartenden Verkehrsaufkommen (PKW/Zahlen/Stellplatzanzahl...) sollte für eine Abwägung zur B-Plan-Änderung erarbeitet werden.	Die Auswirkungen der Planung auf das geschützte Feuchtbiotop werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Die von der Anregungsträgerin benannten Gutachten wurden erstellt und die Ergebnisse finden Berücksichtigung in der Bauleitplanung. Die Entwurfsunterlagen, samt Gutachten als Anhang zur Bauleitplanung, wurden der Anregungsträgerin, wie auch allen anderen Bürgerinnen und Bürgern, im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und Äußerung bereitgestellt.	Keine Auswirkungen.
	2.12 Im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit Flächen/Boden hat die Bundesregierung im Rahmen der Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel vorgegeben, den täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche von derzeit 66ha bis zum Jahr 2030	Aus der nebenstehenden Stellungnahme geht nicht hervor, ob sich die Anregungsträgerin auf den geplanten öffentlichen Parkplatz oder auf den dem Einkaufszentrum dienenden Parkplatz bezieht. Die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, in Nähe zur Altstadt, ist aus	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	auf ,,weniger als 30ha" zu begrenzen. Gerade mit diesem Ziel vor Augen ist es mir unverständlich, wie ein so großer versiegelter Parkplatz auf diesem hochwertigen Grundstück in Altstadtnähe geplant werden kann.	Sicht der Plangeberin notwendig, da ein erheblicher Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr besteht. Zum einen besteht ein Parkplatzmangel für die Einwohner von Wismar (vgl. auch Bürgerstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung), zum anderen besuchen Jahr für Jahr mehr Touristen die Hansestadt, wodurch der Parkdruck in der Stadt spürbar zunimmt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat den Handlungsbedarf erkannt und möchte dem ansteigenden Parkdruck mit Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung entgegenwirken. Da die Plangeberin sich dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden jedoch vollumfänglich bewusst ist, wird der Parkplatz nicht überdimensioniert geplant sondern die Größe realistisch eingeschätzt. Sollte die nebenstehende Stellungnahme auf die Errichtung des Parkplatzes innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum abzielen, ist festzustellen, dass die Anzahl an Stellplätzen für die Errichtung des Einkaufszentrums notwendig wird, um den Stellplatznachweis zu erbringen und den Parkdruck, insb. auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, nicht weiter zu verschärfen. Auch die Altlasten-Sanierungsanordnung, mit Folge einer nachfolgenden Versiegelung, wurde bereits mehrfach hingewiesen.	
	2.13 **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** §20 (1): Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:	Wie der städtebaulichen Stellungnahme zu Pkt. 2.8 zu entnehmen ist, wurde der der Geltungsbereich um den Bereich des Feuchtbiotopes reduziert. Somit sind negative Maßnahmen i. S. d. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V nicht zu erwarten. Der Umweltbericht geht auf den Biotopschutz umfangreich ein.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	1: naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen (…) 2.14 Den Daten zum Biotopbestand im Geoportal des Landes MV (www.geoportal-mv.de, siehe Anlage 1, eingesehen am 10.4.2018) konnte ich entnehmen, dass es sich bei der Kuhweide, also dem östlich an das HEVAG-Grundstück angrenzende Grundstück, um ein Moor-Sumpf-Biotop handelt. Es muss also unbedingt in den Planungsunterlagen dargestellt werden, bis wohin sich dieses geschützte Biotop ausdehnt und ob der jetzige Planungsstand einen Eingriff in das Biotop darstellt. Im Moment sind in den Planungsunterlagen des Investors keinerlei Informationen dargestellt, wie mit den bestehenden Biotopen umgegangen wird, und ob es für die Eingriffe alternative Lösungsvorschläge gibt. Ohne überlagerte Biotopkartierungen und Artenschutzgutachten (zur Identifizierung der darin lebenden Arten) kann nicht festgestellt werden, ob es sich um vermeidbare Eingriffe handelt. Dies ist für den Abwägungsprozess einer B-Plan-Änderung notwendig. 2.15 **Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV)** §1 und Anlage 1 weisen den Fischotter als streng geschützte Art aus. Der Fischotter ist also durch dieses deutsche Artenschutzgesetz als auch europaweit durch die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie geschützt. Nach Einsicht der Daten zum Fischotterbestand im Geoportal des Landes MV (www.geoportal-mv.de, siehe Anlage 2) am 10.4.2018 ist der Fischotter im Planungsgebiet 2005 positiv nachgewiesen worden. Um den Eingriff durch die	Es wird festgestellt, dass sich diese Information bereits in den Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung wiederfand. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und zudem der Biotoptypenkartierung und der Aussagen des Artenschutzgutachters wurde die Fläche des öffentlichen Parkplatzes (im Zuge des Vorentwurfs noch die Fläche des Wohnmobilstellplatzes) um die Fläche zurückgenommen, welche in den Vorentwurfsunterlagen noch dieses Biotop überlagerte. Demnach gibt es nunmehr keinen Eingriff in das Biotop durch den geplanten Parkplatz oder eine andere Nutzung. Somit bleibt das Biotop in seiner jetzigen Form und Ausdehnung erhalten. Das Artenschutzgutachten sowie der Umweltbericht mit Biotoptypenkarte sind der Bauleitplanung als Anlage beigefügt. Bei den Begehungen des Plangebietes wurden Spuren des in der angrenzenden Niederung früher nachgewiesenen Fischotters und des Bibers gesucht. Auf dem Gelände wurden Fotofallen exponiert. Es liegen keine Hinweise auf das aktuelle Vorkommen des Fischotters auf dem Gelände vor.	Keine. Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	geplante B-Plan Änderung abschätzen zu können, muss also ein Artenschutzgutachten erstellt werden.		
	2.16 **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** Entsprechend Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ muss für Städtebauprojekte mit einer Fläche von 20.000-100.000m² Grundfläche mindestens eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchgeführt werden. Aus den öffentlich präsentierten Unterlagen konnte ich nicht ersehen, ob eine Vorprüfung bereits erfolgt ist. Falls dies nicht der Fall war, sollte so eine Vorprüfung zeitnah durchgeführt werden.	Es wird festgestellt, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Grundlage dieser Prüfung ist der Umweltbericht, der nach den Anforderungen der §§ 1, 1a und 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB angefertigt wird. Gemäß § 50 Abs. 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) kann eine gesonderte Vorprüfung somit entfallen. Auch der Wohnmobilstellplatz liegt unterhalb der Schwelle von 200 Stellplätzen. Erst ab dieser Stellplatzanzahl müsste gemäß Anlage 1, Pkt. 18.2.1 für Campingplätze eine standortbezogene UVP-Vorprüfung durchgeführt werden. Demnach erfüllt die nach BauGB vorgegebene Umweltprüfung in jedem Fall die Anforderungen der allgemeinen Vorprüfung, so dass eine ausreichende Berücksichtigung der Vorgaben des UVPG gewährleistet ist. Eine gesonderte UVP-Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.	Keine Auswirkungen.
	2.17 Bitte sehen Sie diese Ausführungen nicht als Beschwerde, sondern als Hinweise einer Bürgerin, die sich eine positive Stadtentwicklung für alle Bürger Wismars wünscht.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Anlagen:	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5			
A 6	**Bürger 6 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Wir haben durch die Presse vom Vorentwurf des Bebauungsplanes für die Schweriner Straße gelesen und möchten Ihnen im Folgenden unsere Wünsche, Anregungen und Kritiken zukommen lassen. Als Wismarer Bürger innen hoffen wir sehr auf die Berücksichtigung unserer Interessen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	1. Wir sprechen uns gegen die geplante Bebauung und Nutzung in Ihrer jetzigen Form aus.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Auf Grund des starken Wohnraummangels gerade für Familien, sprechen wir uns für eine Wohnbebauung im nördlichen und mittleren Bereich der Planungsfläche	Die Plangeberin ist erfreut darüber, nach vielen Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Alt-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	aus. Hier sollten bezahlbare Wohnungen (mindestens 3-4-Raum) entstehen!	lastensituation auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes angenommen hat und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte. Die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Gaswerkes ist aufgrund der Altlastensituation jedoch keine einfache. 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. Wegen der zum Teil extrem hohen Analysewerte werden Sanierungen mit einer sehr hohen Oberflächenversiegelung erforderlich. Ein Sanierungskonzept und eine Sanierungsanordnung durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) liegt seit dem 19.02.2019 vor und die Sanierung – zwecks Gewerbenutzung- wurden inzwischen umgesetzt. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die „Wiedernutzbarmachung“ der Fläche ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Die Bodenversiegelung ist hier also nicht als negativ, sondern als notwendig zu bezeichnen, wenn die Brachfläche eine Folgenutzung erfahren soll. Das Planungsziel - Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Altlastenproblematik durch Einzelhandelsbebauung und Wohnbebauung auf den bisherigen ALDI-Grundstück- kann demnach umgesetzt werden. Deutlich betont sei jedoch, dass die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar obliegen. Eine Planung des Investors, ohne dass diese dem städtischen Willen entspricht, ist somit nicht möglich. Somit bedarf die Ausstellung der Bauleitplanung einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Diese Abstimmung ist in der Vergangenheit stets zur Zufriedenheit aller Beteiligten verlaufen und das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept wurde gemeinsam entwickelt und im Planungsprozess sukzessive angepasst.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	3. In diesem hoffentlich neu entstehenden Wohnviertel kann der alte Betonsockel des Gasometers als offener Treffpunkt für Anwohner_innen und allgemein für Bewohner_innen und Gäste der Hansestadt entwickelt werden. Bspw. Mittels eines Pavillon mit historischen Aufnahmen des ehemaligen Gaswerkes. Gastronomisch nutzbare Räume existieren in der Altstadt unserer Erachtung.	Eine wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen HEVAG-Geländes ist nicht vorgesehen. Auf die städtebauliche Stellungnahme der Stellungnahme A Nr. 6 Pkt. 2 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	4. Erweiterung des Dreweswäldchen zu einem Drewes-Park. Hier könnte der langjährigen Diskussion um legale Graffitiflächen Rechnung getragen werden. Wismar könnte es der bayerischen Stadt Regensburg gleich tun und freistehende Betonwände zur legalen künstlerischen Gestaltungen aufbauen. (www.24h-galerie.de, https://www.facebook.com/24hgalerie/). Sinnvoll wären an dieser Stelle geeignete Entsorgungsmöglichkeiten für Sprühdosen und alte Farbeimer etc. um einer ökologischen Müllentsorgung nachzukommen. Hier wäre der EVB gefragt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, entsprechen jedoch nicht den planerischen Vorstellungen der Hansestadt Wismar. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Anregungsträgerin die Errichtung des „Drewes-Parks“ auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes befürwortet. Die Altlastensituation zu dem besagten Grundstück wurde bereits hinreichend erörtert. In einem Park (unversiegelte Fläche) käme es zum direkten Kontakt mit den Altlasten (Wirkungspfad Boden - Mensch). Somit wären erhebliche Bodensanierungen für das Gebiet notwendig, welche der derzeitige Investor nicht übernommen hätte, da die Schaffung einer Parkanlage nicht seinem Interesse entspricht. Somit wäre der Investor wohl gänzlich von seiner Planung an dem Standort zurücktreten. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor übernehmen. Da die die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Allerdings sehen der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen dem Sondergebiet Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		eine Grünverbindung vor, entlang derer eine Geh- und Radwegeverbindung führen wird. Dieser Bereich liegt außerhalb des umgesetzten Altlasten-Sanierungsbereiches. Der Bebauungsplan setzt auf der öffentlichen Grünfläche eine Spielfläche fest. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das im Vorentwurf festgesetzte Wohngebiet in der weiteren Entwurfsplanung – zum Wohle des Walderhalts – reduziert wurde. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	**Die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	5. Eine Parkanlage sollte unserer Meinung nach über (mind.) einen Spielplatz und diverse Sitzmöglichkeiten verfügen.	Kenntnisnahme. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Stellungnahme Nr. 6 Pkt. 4 wird verwiesen. Eine Spielfläche wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem entsteht ein Kinderspielplatz innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und wohl auf innerhalb des Freibereiches des Einkaufszentrums.	Keine Auswirkungen.
	6. Wir wünschen uns eine weitere Litfaßsäule/ Kultursäule die durch die Kulturschaffenden der Hansestadt genutzt werden kann und nicht durch Firmen wie Ströer o.ä. kommerziell bewirtschaftet würde.	Es wird festgestellt, dass die Errichtung einer Litfaßsäule planungsrechtlich nicht ausgeschlossen wird. Das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes ist jedoch nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar und eine Rechtsgrundlage nach BauGB, die dem Grundstückseigentümer auferlegt eine Litfaßsäule zu errichten, existiert nicht. Ein Festsetzungsfindungsrecht steht der Plangeberin nicht zu.	Keine Auswirkungen.
	7. Wir wünschen uns eine neue Grüne Lunge - Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Dreweswäldchen über die Kuhweide zum Campus. Auch an diesem Weg sind Skateanlagen, Pavillons, Sitzbänke und Graffitiwände sehr gut für uns denkbar. Ebenso eine neue Hundewiese.	Es wird festgestellt, dass eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) vorgesehen ist. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten Grünflächen. Der auszubauende Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Der Bedarf zur Errichtung zusätzlicher Wegeverbindungen - insb. durch den geschützten Feuchtwiesenbereich - wird nicht erkannt. Die Errichtung einer Skateanlage, von Pavillons und von Graffitiwänden ist nicht beabsichtigt. Der Errichtung punktueller Sitzbänke entlang der vorgesehenen Wegeverbindung steht die Bauleitplanung nicht im Wege und auch die Errichtung einer Spielfläche ist hier vorgesehen. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	8. Erstrebenswert ist eine ökologische Aufwertung des durch Schadstoffe belasteten Bodens im Bereich des ehemaligen Gaswerkes. Eine Versiegelung lehnen wir ab.	Kenntnisnahme. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 2 und 4 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	9. Keine weiteren Einzelhandelsflächen im nördlichen oder mittleren Bereich der Planungsfläche! Wir wünschen uns, wenn überhaupt baulich oder infrastrukturell nötig, eine Bündelung der Supermärkte/ Einzelhandels im Bereich des derzeitigen Aldi in der Bgm-Haupt-Str. Dies ist aber bedingt durch einen Umnutzungsplan der dann leerstehenden Räume im Areal Hansehof. (siehe hier Punkt 10 und 11) Leerstand sollte ebenso vermieden werden wie weitere NEUbauten (!) für Einzelhandel.	Die Wünsche der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen, entsprechen jedoch nicht den Vorstellungen der Plangeberin, wie das Areal zu entwickeln ist. Die Planung sieht vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum zu schaffen. Die Umsiedlung des Aldi-Marktes und des Edeka-Marktes ist vorgesehen und wird von den jeweiligen Betreibern bzw. Konzernen angestrebt. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich und auch eine Ansiedlung verschiedener in Wismar nachgefragter Läden auf dem Grundstück des heutigen Aldi-Marktes ist nicht umsetzbar. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA, wie auch eine städtebauliche Wirkungsanalyse des Fachbüros für Einzelhandelsfragen Junker+Kruse, werden als Anlage des Bebauungsplanes geführt und waren im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Anregungsträgerin, wie für alle weiteren an der Planung interessierten Bürger, einsehbar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Die benannten Einzelhandelsuntersuchungen betrachten auch die Versorgungsstruktur am Nahversorgungszentrum (NVZ) Hansehof. Die Planung sieht vor, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ein Nahversorgungszentrum (Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung) zu errichten, um das bestehende NVZ Hansehof zu erweitern (bipolares Zentrum). Wie zuvor erläutert, plant die Edeka-Gruppe ihre Filiale am Hansehof zugunsten einer modernen und vergrößerten Filiale im neuen Einkaufszentrum aufzugeben. Nachfolgenutzungen für die Immobilie am NVZ Hansehof werden bereits diskutiert. Eine Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter wird derzeit angestrebt. Ein gewerblicher Leerstand könnte mit dieser Planung vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann die Entwicklung des NVZ Hansehof jedoch nur indirekt steuern, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt jedoch bewusst und lässt am Planstandort deshalb nur einen gem. Einzelhandelskonzeption verträglichen Sortimentspool zu, der also ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht erwarten lässt.	
	11. Bsp.: Nachnutzung des derzeitigen Getränkelandes: Das Gebäude könnte nach einem etwaigen Umzug in die Bgm-Haupt-Str. als Indoor-Skate-Anlage mit Graffitiwänden genutzt werden. In diesem Zusammenhang könnten soziale Träger und (Jugend-) Sozialarbeit neu gedacht werden. Ein neuer gesellschaftlicher Treffpunkt könnte hier entwickelt werden.	Die nebenstehende Stellungnahme betrifft die vorliegende Bauleitplanung nur sehr indirekt, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen, nicht jedoch auf den Bereich des Nahversorgungszentrums Hansehof. Für den Bereich Schweriner Straße 24 (Hansehof) gelten heute bereits die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		Damm". Die aktuelle Planung sieht vor, das NVZ Hansehof mit einer Sonderfunktion eines Ergänzungsbereiches für das Wismarer Hauptzentrums innerhalb der bestehenden Zentren- und Standortstruktur als bipolares Zentrum zu würdigen.	
	12. Bsp. : Nachnutzung Edeka/ Netto: Sollte es tatsächlich Bedarf an Büroräumen geben, welcher nicht durch den Leerstand in der Altstadt gedeckt werden könnte, wäre es vielleicht möglich die alten Räume der o.g. Einzelhandelsmärkte zu Büros umzunutzen.	Kenntnisnahme. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen.
	13. Wir sprechen uns für eine Nutzung des historischen Gebäudes als Wohnhaus aus. Auch hier denken wir an die jüngsten Fakten und Diskussionen zum Thema Wohnraummangel in Wismar. Zur Variante der Nutzung mit Büroflächen haben wir uns in Punkt 12 bereits geäußert. Desweiteren regen wir an, eine Informationstafel zu installieren, die die Geschichte des Hauses thematisiert.	Das sich im Plangebiet befindende eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus) ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass die ursprünglichen Nutzung wieder aufzunehmen ist. Die Weiterführung der ursprünglichen Nutzung garantiert am ehesten den Erhalt der wertvollen, nicht vermehrbaren Denkmalsubstanz. Aus denkmalpflegerischen Gründen sind daher nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Da das unmittelbar nördlich an das Grundstück Schweriner Straße 17 angrenzende Grundstück Schweriner Straße 15 in der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird, wurde diese Art der baulichen Nutzung im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ebenfalls für das zu bildende Baugrundstück mit dem Denkmal Schweriner Straße 17 festzusetzen (im Vorentwurf noch Sonstiges Sondergebiet). Die Unterbringung von Wohnräumen ist somit planungsrechtlich zulässig, wenn in einem Mischgebiet auch immer eine Durchmischung der zulässigen Nutzungsformen – Woh-	**Auswirkungen auf den B-Plan:** **Der Gebietscharakter eines Mischgebietes zeichnet sich eben dadurch aus, dass innerhalb des Baugebietes eine „Mischung“ oder „Durchmischung“ der (Haupt)-Nutzungen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stattfindet. In der Begründung ist klarzustellen, dass das MI 1 und das MI 2 als eine Einheit zu betrachten ist und das Durchmischungsverhältnis sich in dieser Mischgebietseinheit wiederfinden muss.** **Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		nen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören – eingehalten werden muss. Die notwendige Durchmischung muss jedoch nicht zwingend innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes umgesetzt werden. In das Mischgebiet ist auch das nördlich angrenzende Grundstück Schweriner Straße 17 einbezogen. Beide Grundstücke werden als eine Mischgebietseinheit betrachtet. Dies sollte in der Bebauungsplanbegründung klargestellt werden.	
	14. Ein Wohnmobilstellplatz sehen wir in Altstadtnähe als vergeudete Fläche an. Angesichts des Wohnraummangels, insbesondere im Bereich der größeren Wohnungen, sprechen wir uns für die Suche nach Flächen im Stadtrand aus. Ist es nicht möglich eine Fläche wie die Brache südlich der Garagenkomplexe in der Tschaikowskistraße und westlich der Straße ,,An der Lübschen Burg" für solch ein Vorhaben zu erschließen? Ggf. mit eigener Bushaltestelle oder Fahrradverleihstation eines privaten Anbieters, wenn nötig? Existiert nicht alternativ eine andere Gartenanlage mit ausreichend Leerstand und geeigneter Infrastruktur, die für einen Wohnmobilstellplatz genutzt werden könnte?	Es ist der ausdrückliche Wille der Plangeberin, einen Wohnmobilstellplatz in Altstadtnähe zu errichten. Die Plangeberin 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 Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Auch soll klargestellt werden, dass es sich um einen Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparken handelt und um keinen Campingplatz, der zum längeren Verweilen einlädt.	Keine Auswirkungen.
	Wir würden uns sehr freuen, wenn diese Punkte Gehör fänden und verbleiben mit freundlichen Grüßen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	**Bürger 7 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018** Meine Anmerkungen und Bedenken zur Umsetzung des o.g. Projektes sind folgende:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Im Großen und Ganzen ist das Projekt sehr zu befürworten, da der jetzige Zustand des Geländes inakzeptabel ist und viel Fläche innerhalb der Stadt ungenutzt brach liegt. Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes (Dreweswäldchen, Kuhweide, Wallgärten..) sollten die Planungen hier deshalb mit viel Feingefühl gemacht werden. Die natürliche Umgebung sollte so wenig wie möglich mit unnützen Vorhaben beeinträchtigt werden.	Die Plangeberin ist sich der Besonderheit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes (u.a. Umgang mit Altlasten auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerkes) in unmittelbarer Nähe zu sensiblen Strukturen (geschütztes Biotop und Drewes Wäldchen) bewusst und betreibt einen verantwortungsvollen Umgang mit den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Gefahrenabwehr. Entsprechende Gutachten (Altlastengutachten mit Sanierungskonzept inkl. Erfolgte Altlastensanierung, Artenschutzbericht, Umweltbericht) wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und die Ergebnisse fanden Einzug in die Planunterlagen.	Keine Auswirkungen.
	2. Zu bedenken gebe ich, dass die angrenzende Kuhweide als Rückzugsgebiet sämtlicher Tier- und vor allem Vogelarten gilt. Hier sollte ein striktes Bebauungsverbot ausgesprochen werden, da dieses Gebiet seit Jahren unberührt von sämtlichen Baumaßnahmen ist und es auch weiterhin bleiben sollte. Die Planung eventueller Fuß- und Fahrradwege sollte hierfür gar nicht erst in Betracht gezogen werden, da die existierenden Wege über die Bgm.-Haupt-Straße und Dahlmannstraße/ Lübsche Straße Richtung Hochschule keine großen Umwege bedeuten. Diese Verbindungen werden in dieser Form bereits seit Jahrzehnten genutzt und akzeptiert. Eine Planung von Verbindungswegen über die Schilf- und Feuchtgebiete, um ein paar geringe 100m Entfernung einzusparen ist nicht nachzuvollziehen und völlig überzogen. Schon jetzt gibt es kaum noch Gebiete, in denen	Das geschützte Feuchtbiotop wurde im Vorentwurf der Bauleitplanung geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung um den Teil verkleinert, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Die Feuchtwiesen bleiben mit der vorgenommenen Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches in Ihrer heutigen Funktion und Ausdehnung. Es wird zudem festgestellt, dass im Bereich der angrenzenden Kuhweide keine neuen Fuß- und Radwege geplant sind.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	nicht von Menschen reguliert wird, hier sollte es weiterhin so bleiben und das Gebiet als Rückzugsort akzeptiert werden. 3. Ich hoffe, dass meine Bedenken von Ihnen gehört und bei der Planung dieses großen Projektes mit einbezogen werden. Es wäre sehr zu wünschen, dass hierbei der Naturschutz die höchste Priorität behält, da ein wirklich großer Vorteil aus der Durchpflügung der Kuhweide nicht ersichtlich ist. Vielen Dank für Ihr Verständnis.	Es wird festgestellt, dass zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange, welche durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein können, ein Umweltbericht und weitere umweltbezogene Fachgutachten erarbeitet wurden. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, ist Teil der Bauleitplanung. Die Fachgutachten werden als Anlage des geführt und konnten bereits zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.
A 8	**Bürger 8 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018** 1. Nach Einsicht der Unterlagen habe ich mehrere Fragen und Einwände zu dem geplanten Bauvorhaben. Warum wird ein Wohnmobilpark in einem Feuchtbiotop geplant? 2. Kann der Fußweg nicht über das Einkaufszentrum erfolgen? Das wäre nur ein kleiner Umweg! Der geplante	 Das geschützte Feuchtbiotop wurde geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung um den Teil verkleinert, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Die Feuchtwiesen bleiben mit der vorgenommenen Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches in Ihrer heutigen Funktion und Ausdehnung. Bereits in der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung wurde	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Fuß-/Radweg durch die Kleingärten würde auch als Abkürzung zum Friedenshof genutzt werden. Lärmbelästigungen und Müllaufkommen werden zunehmen. Das widerspricht dem Sinn einer Kleingartenanlage! Was ist mit Beleuchtung? Winterdienst etc.?	seitens der Plangeberin darauf hingewiesen, dass eine Fußwegeverbindung durch die bestehende Kleingartenanlage geprüft wird, dies jedoch noch nicht spruchreif ist. Der Fußweg sollte dazu dienen, den Wohnmobilstellplatz an das bestehende Fußwegenetz anzubinden. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, dass auf die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilpark und der Kleingartenanlage verzichtet werden sollte, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplates an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) Geh- und Radweg festgesetzt, was der Fürsprache der Anregungsträgerin entspricht. Zudem wurde festgesetzt, dass als Abgrenzung des Einkaufszentrums inkl. des festgesetzten Geh- und Radweges zur Kleingartenanlage, eine Schutzwand zu errichten ist. Dies kommt der Naherholung in der Kleingartenanlage zugute. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da nun auf die zusätzliche Fußwegeverbindung verzichtet wurde, wurde die bestehende Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt bzw. der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8		Geltungsbereich um den Bereich der Kleingartenanlage reduziert.	
	3. Desweiteren bin ich für den Erhalt der Mauer zum HEVAG-Gelände! Sie dient als Sicht- und Lärmschutzwand. Wer möchte denn einen Garten direkt neben einem Einkaufszentrum haben??? Leerstand wäre die Folge!	Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Punkt 2 und auf die Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen. Der Erhalt / die Errichtung einer durchgängigen Schutzwand zur Kleingartenanlage wurde verbindlich festgesetzt.	Keine Auswirkungen.
	4. Außerdem kann ich Ihr Schreiben nicht nachvollziehen. Einerseits ist das Einkaufszentrum gegenüber dem Hansehof geplant, dann heißt es jedoch "Einkaufsmöglichkeiten können wir uns eher an der Bürgermeister-Haupt-Straße vorstellen". Was denn nun?	Es ist nicht ersichtlich auf welches Schreiben sich die Anregungsträgerin bezieht. Eine entsprechende Behandlung der Stellungnahme ist demnach nicht möglich. Es wird jedoch auf die der Anregungsträgerin bekannten Bebauungsplanunterlagen verwiesen, aus denen deutlich hervorgeht, an welcher Stelle das Einkaufszentrum geplant ist.	Keine Auswirkungen.
A 9	**Bürger 9 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 08. Juni 2018** Ich möchte Ihnen folgende Anregungen mitteilen:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Ich möchte vorschlagen, für das Gelände einen städtebaulichen Wettbewerb unter Einbeziehung von Stadtplanern und Landschaftsplanern durchzuführen.	Der nebenstehenden Stellungnahme ist zu entnehmen, dass im Sommersemester 2019 – rund 1, 5 Jahre nach dem Beschluss der Bürgerschaft über die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 – ein studentischer Wettbewerb zur Gestaltung des HEVAG-Geländes durchgeführt wurde. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat jedoch mit Beschluss vom 30. November 2017 die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung definiert hat und die Planung seitdem vorantreibt. Die Planungsabsicht / Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen ist jedoch bereits mehrere Jahre vor dem erfolgten Aufstel-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		lungsbeschluss erwachsen und wurde fortlaufend optimiert. Dies ist u.a. mit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 und des Parkraumkonzeptes der Stadt von 2012 dokumentiert. Weitere Nutzungen wie der Wohnmobilstellplatz kamen hinzu. Einen Wettbewerb bedurfte es also nicht, denn es ging weniger darum, die brachliegende innerstädtische Fläche zwanghaft zu bebauen, als darum, notwendige Nutzungen auf einer geeigneten Fläche unterzubringen. Die Planfläche stellt sich für die Unterbringung der Nutzungen als geeignet dar. Nach vielen Jahren konnte nun ein Investor gefunden werden, der bereit ist, dass Gebiet nach den Vorstellungen der Hansestadt Wismar zu entwickeln. Das Planungsziel hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss vom 30. November 2017 nicht verändert, wie mit dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 28. Mai 2020 dokumentiert wurde.	
	2. Weiterhin möchte ich um die Anfertigung eines Bodengutachtens bitten, um die Bebaubarkeit für Wohnungsbau im gesamten Bereich zu prüfen und um die Möglichkeit einer Bodensanierung und einer ökologischen Aufwertung des evtl. noch durch Schadstoffe belasteten Bereiches zu prüfen.	Es wird festgestellt, dass eine Baugrund- und Altlastenerkundung beauftragt und durchgeführt wurde. Die Erkenntnisse wurden in den Entwurf der Bauleitplanung – der gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslag – eingearbeitet. Entsprechende Maßnahmen zum Umgang mit den vorhandenen Schadstoffen wurden mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt. Die Gutachten werden als Anlage zum Bebauungsplan geführt. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die Anregungsträgerin bittet darum zu prüfen, ob eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände umgesetzt werden kann. An dieser Stelle ist deutlich zu machen, dass die Fläche durch die erfolgte Altlastensanierung für eine Bebauung wieder nutzbar gemacht wurde. Die „Wiedernutzbarmachung“ der Flächen ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgeho-	**Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		ben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden im Entwurf des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes bereits vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	3. Besonders der nördliche und mittlere Bereich, in dem ein Wohnmobilstellplatz und ein Einkaufszentrum geplant sind, eignen sich aufgrund der Lagegunst mit der Nähe zur Altstadt und zu den Gärten/ Kuhweide hervorragend als Standort für Wohnungen. Ich möchte Ihnen daher nahelegen, Wohnungsbau im nördlichen und mittleren Teilbereich des Geländes zu realisieren.	Die Plangeberin ist erfreut darüber, nach vielen Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte. Die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen Gaswerkes ist aufgrund der Altlastensituation jedoch keine einfache. Hierauf wurde unter Pkt. 2. ausführlich eingegangen. 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. Das Planungsziel - Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und der Altlastenproblematik durch Wohn- und Einzelhandelsbebauung - kann demnach umgesetzt werden.	Keine Auswirkungen.
	4. Ich schlage für das neue Gebiet die Realisierung eines Modellquartiers für nachhaltige Stadtentwicklung vor. Ich bitte um Prüfung der Teilnahme der Hansestadt Wismar an entsprechenden Ausschreibungen des Bundes und des Landes M-V.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 19.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende Bauleitplanung (FNP und B-Plan) gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss waren die Planungsgrundsätze / das städtebauliche Ziel für die Entwicklung des Areals zu entnehmen. An den Grundsätzen dieser Zielsetzung hat sich im Laufe des bisherigen Aufstellungsverfahrens nichts Wesentliches geändert, so dass der nebenstehende Vorschlag ins Leere läuft.	Keine Auswirkungen.
	5. Ich möchte für die Wohnbebauung vorschlagen, eine Mischung zwischen sozialem Wohnungsbau und freien Mietwohnungen zu realisieren, um eine soziale Durchmischung zu erreichen und um Wohnungen für verschiedenste Bedürfnisse zu errichten.	Es wird festgestellt, dass es bislang weder eine kommunale Satzung noch einen Beschluss der Bürgerschaft über die Einführung einer sogenannten Sozialquote in Wismar gibt. Für die Einführung einer solchen Quote und weiterer Steuerungselemente (z.B. die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen, ab welcher	**Auswirkung auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen auf den B-Plan:** **Es wird beschlossen, auf die Festsetzung einer sogenannten „Sozialquote“ zu ver-**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Anzahl an neuen Wohnungen private Investoren zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden) bedarf es klare Kriterien. Auch da bekannt ist, dass solche Quoten regelmäßig zu einer Querfinanzierung führen (der Prozentsatz der Wohnungen, die nicht dem sozialen Wohnungsbau unterliegen, wird dementsprechend teurer) ist davon abzuraten, hier ein Exempel zu statuieren. Auch wird festgestellt, dass das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage vorsieht, eine Sozialquote im Bebauungsplan festzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB lässt es zu, Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden „könnten“, errichtet werden dürfen. D. h. die Gebäude müssen lediglich ihrer baulichen Konzeption nach die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Ihre konkrete Nutzung zu diesem Zweck kann jedoch nicht mit den Mitteln bauplanungsrechtlicher Festsetzungen vorgegeben werden.	**zichten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung bietet. Auf die nebenstehende städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.**
	Ich schlage außerdem vor, große Wohnungen für Familien mit Gärten und Innenhöfen als Alternative zu Einfamilienhäusern zu planen. Große kostengünstige Mietwohnungen für Familien sind in Wismar derzeit wenig vorhanden. Auch Baugemeinschaften und Wohnprojekte mit gemeinschaftlichen Nutzungen sind aus meiner Sicht für dieses Gebiet sehr gut vorstellbar. Auch eine Passivhaussiedlung oder Gebäude die aus erneuerbaren Ressourcen erstellt werden bzw. energiesparende Bauformen unter Nutzung von Solarenergie und anderen Formen von erneuerbaren Energieträgern für Strom und Wärmeerzeugung in dem neuen Stadtquartier sollten in Betracht gezogen werden.	Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan erstellt wird. Eine konkrete Vorhabenplanung - die auch die Grundriss- und Freiflächenplanung berücksichtigen würde - liegt dem Bebauungsplan nicht zugrunde. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, die nebenstehenden Anregungen umzusetzen, eine Verbindlichkeit zur Umsetzung der nebenstehenden Anregungen ist hieraus jedoch nicht abzuleiten.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	Besonders der Fuß- und Radverkehr sollte in diesem Gebiet sorgfältig geplant werden. Autoverkehr sollte soweit wie möglich reduziert werden. Bitte prüfen Sie außerdem die Möglichkeit, eines autofreien Wohngebietes.	Der Bebauungsplan setzt lediglich eine neue Straßenverkehrsfläche fest, welche von der Bürgermeister-Haupt-Straße abgeht und das Plangebiet in Richtung Norden erschließt. Über diese öffentliche Verkehrsfläche wird das WA, der Wohnmobilstellplatz und der öffentliche Parkplatz erschlossen. Auch die LKW-Anlieferung für das Einkaufszentrum und ein Teil des Kundenverkehrs wird über die benannte Verkehrsfläche erfolgen. Im Bebauungsplan wurde darauf verzichtet, die konkrete Lage von Geh- und Radwegen innerhalb des Straßenquerschnittes festzusetzen. Somit verbleibt eine gewisse Flexibilität bei der späteren konkreten Erschließungsplanung. Die Errichtung von Geh- und Radwegen ist jedoch fest vorgesehen und eine Empfehlung für den Straßenausbauquerschnitt wurde auf dem Planteil zum Bebauungsplan integriert. Die innere Erschließung des WA regelt der Bebauungsplan nicht. Hier sind Möglichkeiten gegeben, den Autoverkehr zu reduzieren. Weitere Geh- und Radwegeverbindungen wurden im Bebauungsplangebiet vorgesehen und verbindlich festgesetzt.	Keine Auswirkungen.
	6. Bitte erstellen Sie ein Energiekonzept für das neue Gebiet.	Wie bereits beschrieben, wird der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufgestellt. Dies trifft ganz besonders für das geplante Wohngebiet zu. Die konkrete Anzahl der Gebäude, die Positionierung der Gebäude und auch die Anzahl der späteren Wohneinheiten stehen somit nicht fest. Eine Klarheit über diese Punkte wäre jedoch Voraussetzung für ein gebietsbezogenes Energiekonzept. Die Planung für das Sondergebiet Einkaufszentrum ist bereits klarer. Hier ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes und die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Die derzeit angestrebte technische Ver- und Entsorgung für das Plangebiet wurde jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	7. Ein Wohnmobilstellplatz wird derzeit in Wismar-Redentin geplant, so dass an diesem Standort kein weiterer Wohnmobilstellplatz notwendig ist. Bitte nehmen Sie den Wohnmobilstellplatz aus der Planung raus.	Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin Hinweise und Anregungen vortragen kann. Die Abwägung, ob ein weiterer Wohnmobilstellplatz notwendig ist, obliegt jedoch der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Diese reagiert mit dem geplanten Wohnmobilstellplatz auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und die von Jahr für Jahr zunehmende Anzahl an Touristen. Der Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten.	Keine Auswirkungen.
	8. Ich möchte vorschlagen, eine neue Fuß- und Radwegverbindung von der Hochschule Wismar durch die Kuhweide bis zur Schweriner Straße Höhe Kino/ Hansehof zu schaffen. Die vorhandene Wegeverbindung ist mangelhaft und führt über den Parkplatz des Wonnemar. Der Radweg an der Bürgermeister Hauptstraße ist in sehr schlechtem Zustand und aufgrund der Pkw-Emissionen wenig attraktiv. Der neue Weg könnte von der Schweriner Straße durch das neue Gebiet hinter dem Kurt-Bürger-Stadion bis zur Hochschule geführt werden.	Es wird festgestellt, dass eine Geh- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) vorgesehen ist. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes für ein Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten Grünflächen. Der Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Somit wird der nebenstehenden Anregung bereits gefolgt. Der weitere Ausbau der Wegeverbindung, bis zur Hochschule, kann durch vorliegende Bauleitplanung nicht geregelt werden, da dieser räumliche Bereich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegt. Zudem wird darüber informiert, dass die Ertüchtigung des Radweges an der Bürgermeister-Haupt-Straße unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung möglich und zulässig ist.	Keine Auswirkungen.
	9. Das Einkaufszentrum ist aus meiner Sicht besser auf dem Standort des Aldi-Marktes zu realisieren, da hier die verkehrliche Erschließung weniger störend für Anwoh-	Die Plangeberin hat sich dafür ausgesprochen das Einkaufszentrum auf dem ehemaligen HEVAG-Areal zu errichten. In diesem Zuge wurden zugleich die in diesem Bereich teilweise stark kontaminierten Böden für eine	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	ner wäre. Die Gebäudekubatur sollte hier deutlich kleinteiliger gestaltet werden und sich zur Kuhweide öffnen. Die Schweriner Straße ist bereits jetzt stark durch Pkw-Verkehr belastet. Eine zusätzliche Zufahrt zu einem neuen Einkaufszentrum ist den Anwohnern nicht zuzumuten.	gewerbliche Nutzung saniert. Um nicht den gesamten motorisierten Verkehr über die Schweriner Straße auf das neue Grundstück des Einkaufszentrums zu schicken, hat sich die Plangeberin - in Abstimmung mit den beauftragten Verkehrsplanern und den zuständigen Fachbehörden - darauf geeinigt, die LKW-Anlieferung über die Bürgermeister-Haupt-Straße in das Plangebiet zu leiten. Zudem wird festgestellt, dass sich auch entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße Wohnbebauung befindet. Einige Bürger (u.a. aus Friedenshof oder Wendorf) werden von Süden aus kommend über die Bürgermeister-Haupt-Straße in das Plangebiet einfahren. Im Laufe der Entwurfsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet. Ebenfalls wurde ein Schallgutachten erstellt, welches auch den Straßenverkehr berücksichtigt. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei und konnten im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Anregungsträgerin eingesehen werden. Die Ergebnisse der Gutachten flossen in die Bauleitplanung ein. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten ergeben sich keine verkehrstechnischen oder schalltechnischen Konflikte. Eine zusätzliche Zufahrt von der Schweriner Straße zu dem neuen Einkaufszentrum sieht die Planung nicht vor. Die ehemalige Zufahrt zum damaligen Gaswerk wird für die Erschließung aufgegriffen.	
	10. Welche Maßnahmen der Verkehrsvermeidung/ Verkehrsberuhigung planen Sie für das neue Gebiet und die Schweriner Straße?	Wie unter Pkt. 9 erwähnt, wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt die Analyse der Ist-Situation (Staus-Quo) sowie eine Verkehrsprognose mit Umsetzung der Bauleitplanung. Sowohl für die Anbindung des Plangebietes an die Schweriner Straße als auch an die Bürgermeister-Haupt-Straße wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, im Gutachten aufgezeigt und einer Abwägung unterzogen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Klar ist, dass die geplante neue Erschließung des Gebietes neue Verkehre im Plangebiet generieren wird. In der Gesamtabwägung kommt die Erschließungsuntersuchung jedoch zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes mit den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden kann. Am Knotenpunkt mit der Bürgermeister-Haupt-Straße sind noch sehr große Kapazitätsreserven vorhanden. Der Abschnitt der Schweriner Straße ist deutlich höher belastet. Für den neuen Knotenpunkt ist dennoch eine befriedigende Qualitätsstufe C zu erwarten. Auch die durchgeführte Simulation mit einer Belastung der Nachmittagsspitze einschließlich der Nachbarknoten zeigt, dass im Straßenabschnitt noch weitgehend akzeptable Verkehrsbedingungen bestehen werden. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplanes und die wesentlichen Inhalte wurden in der Begründung zusammenfassend wiedergegeben.	
	11. Bitte planen Sie außerdem Aufenthaltsbereiche für Jugendliche wie z.B. einen Skaterplatz/ park bzw. eine Bolderwand/ Kletterwand. Dies hatte bereits eine Fraktion der Bürgerschaft zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses vorgeschlagen.	Es wird festgestellt, dass in der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.11.2017 ein mehrheitlicher Beschluss über die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung gefasst wurde. Der Beschlussvorlage waren die vorgesehenen Baugebiete / Nutzungen klar zu entnehmen. Somit war es bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Planungswille der Entscheidungsträger, das Gebiet mit einem Wohngebiet, einem Sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, einem Wohnmobilstellplatz, einem öffentlichen Parkplatz und einer Grünfläche im Bereich des Drewes Wäldchen zu überplanen. Die nebenstehenden Nutzungen / Aufenthaltsbereiche im Plangebiet zu integrieren ist hingegen nicht vorgesehen. Eine Spielfläche für Kinder wurde zwischen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und des SO Einkaufszentrum vorgesehen. Die zwischen dem ge-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		planten Wohngebiet und dem geplanten Einkaufszentrum vorgesehene öffentliche Grünfläche, auf der der Kinderspielplatz entstehen soll, wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB nochmal um die ursprünglich als privat festgesetzten Grünflächen erweitert. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht zudem auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch die Anpassung von privater Grünfläche in öffentliche Grünfläche das südlich angrenzende Privatwaldgrundstück nicht mehr erschlossen wäre. Um dies zu vermeiden, wird auf den geplanten Rückbau des Waldweges – abgehend vom Hauptweg des Drewes Wäldchen bis zu Flurstück Nr. 2636/23 (Privatwald) verzichtet. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.	
	12. Die Aufwertung und Erweiterung des vorhandenen Grünzuges bis zur Kreuzung Schweriner Tor ist ein weiterer Vorschlag. Die Aufenthaltsbereiche können in den Grünzug integriert werden. Auch die Bänke im vorhandenen Park sind kaputt oder beschädigt. Bitte schaffen Sie neue Sitzmöglichkeiten und Abfallbehälter im gesamten Grünzug/ Park Drewes Wäldchen.	Die Aufwertung, Sanierung und Erneuerungen von beschädigten Bänken / Abfallbehälter etc. ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Hierbei handelt es sich vielmehr um Instandsetzungsmaßnahmen, deren Durchführung der Hansestadt obliegt. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich somit nicht. Im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet deutlich verkleinert und stattdessen „Fläche für Wald festgesetzt. Zudem stellen festgesetzte Grünflächen eine Verbindung zwischen der Waldfläche und dem vorgesehenen Einkaufszentrum dar. Der derzeit vorhandene Grünzug wird somit vollständig erhalten und durch öffentlich zugängliche Grünflächen und Wegeverbindungen ergänzt.	Keine Auswirkungen.
	13. Bitte überplanen und überbauen Sie nicht die Grünanlage Drewes Wäldchen, auch nicht teilweise.	Es wird festgestellt, dass das Drewes Wäldchen nicht überplant wird, sondern in seiner jetzigen Form erhalten	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		bleibt. Lediglich ein marginaler Teil des Drewes Wäldchen - in Höhe der Zufahrt zum Einkaufszentrum und unmittelbar angrenzend an die Schweriner Straße – muss für Herstellung eines befestigten Geh- und Radweges beansprucht werden.	
	14. Bitte beziehen Sie die unmittelbaren Anwohner der Schweriner Straße, der Dahlmannstraße und der Dr.-Leber-Straße sowie die Kleingartenvereine Im Wall e.V. / Im Wall Süd e.V. in den Planungsprozess durch Möglichkeiten einer informellen Beteiligung wie eine Begehung des Geländes, Bürgergespräch oder partizipativen Workshop mit ein.	Es wird festgestellt, dass die Vorentwurfsunterlagen 2018 nicht nur öffentlich zur Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme bei der Verwaltung der Hansestadt Wismar auslagen, sondern dass diese zusätzlich in das Internet eingestellt wurden und eine Bürgerinformation hat stattgefunden hat. Die Chance zum Meinungsaustausch wurde von vielen Bürgern genutzt. Die Bürger wurden durch ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.	Keine Auswirkungen.
		Das Baugesetzbuch schreibt in § 3 Abs. 2 eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit vor, welche ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Aufgrund der Corona-Pandemie sprach sich die Stadtverwaltung dafür aus, den Offenlagezeitraum von dem gesetzlich vorgeschriebenen einen Monat Auslegung auf sechs Wochen auszudehnen. Eine Bürgerinformationsveranstaltung im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB war aus Gründen der Pandemie nicht möglich bzw. die Bürgerschaft sprach sich mehrheitlich gegen die Durchführung einer solchen Veranstaltung aus.	Keine Auswirkungen.
	15. Bitte informieren Sie die Hochschule Wismar, Studiengang Architektur über die Planung und bitten Sie um Beteiligung der Studierenden in einem studentischen Entwurfsprojekt zum Thema ,,Realisierung eines Modellquartiers für nachhaltige Stadtentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände“.	Die Plangeberin hat mit dem Beschluss über die Aufstellung der Bauleitplanung ihr Planungsziel bekundet. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird als schlüssig angesehen und spiegelt die Entwicklungsabsichten der Plangeberin für das betroffene Areal wieder. Studierende der Hochschule Wismar sowie deren Professoren und Lehrbeauftragte hatten wie alle sonstigen Bürger die Möglichkeit, sich im gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren zur	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Planung zu äußern. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurden Sie über die Offenlagezeiträume unterrichtet.	
	16. Bitte informieren Sie umfassend, transparent und kontinuierlich die Bürger, den Bauausschuss und die Bürgerschaft über den Planungsprozess.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	17. Bitte leiten Sie meine Anregungen an den Investor weiter.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
A 10	**Bürger 10 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 11. Mai 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Gegen die am 30.4.2018 bekanntgegebene 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“ und den Bebauungsplan Nr. 68/17, möchte wir folgende Einwände einbringen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Die für eine Bebauung notwendige Fläche eines Einkaufzentrums ist ausreichend bis zur Mauer, der ehemaligen Grundstücksgrenze des HEVAG Geländes. Gärten der ,,Wallanlage Süd" sind dafür nicht erforderlich. Dieser Bedarf wäre vom Bauamt, Abt. Planung nachzuweisen.	Es wird festgestellt, dass durch das geplante Einkaufszentrum keine Flächen der Kleingartenanlage überplant bzw. in Anspruch genommen werden. Vielmehr sollte die bestehende Kleingartenanlage noch auf Ebene der Vorentwurfsebene durch die Festsetzung als private Gründliche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in Ihrer Funktion gesichert werden. Im Zuge der Entwurfserarbeitung sollte lediglich geprüft werden ob	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	Die Berücksichtigung sozialer Aspekte der Gartenanlage, wie Naherholung, Freizeitbeschäftigung, Freiräume für junge Familien und Kinder sowie Erhaltung von öffentlichem Grün, finden keine Berücksichtigung. Auch die Bedürfnisse älterer Bürger und Maßnahmen der Integration von Flüchtlingsfamilien wurde nicht untersucht. Siehe hierzu auch §1 Baugesetzbuch Abs. 6 Pkt. 13. Gerade in diesem Gebiet hat eine syrische Familie mit Kindern einen Garten gepachtet und wird von ihren Gartennachbarn beim ,,Gärtnern“ mit deren Erfahrungen unterstützt.	und unter welchen Voraussetzungen eine Fußwegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten Wohnmobilstellplatz und bestehender Kleingartenanlage ermöglicht werden kann. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, dass auf die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilpark und der Kleingartenanlage verzichtet werden sollte, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) ein kombinierter Geh- und Radweg festgesetzt. Auch wurde verbindlich festgesetzt, dass zwischen dem zuvor benannten Geh- und Radweg und der Kleingartenanlage eine Schutzwand zu errichten ist. Die Naherholungsfunktion der Kleingartenanlage wird hierdurch gesichert. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da auf die zusätzliche Fußwegeverbindung verzichtet wurde bzw. die Wegeverbindung nun südlich der Kleingartenanlage vorgesehen ist, ergab sich kein Bedarf mehr, die Kleingartenanlage im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belassen und der Geltungsbereich wurde im Zuge der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	3. Ein Wohnmobilparkplatz in unmittelbarer Nähe der Gartenanlage in einem Biotop ist aufgrund der Geräuschemission und Abgasbelastung nicht zumutbar, zumal sämtliche Bäume gefällt werden müssten. Die Umweltrisiken wurden noch nicht untersucht und sind nachzuweisen, ebenso die Nachfolgelasten. Das Erfordernis des sparsamen Umganges mit Grund und Bodens hat in der Planung keine Berücksichtigung gefunden.	Entwurfsplanung um den Bereich der Kleingartenanlage reduziert. Das geschützte Feuchtbiotop wurde im Vorentwurf geringfügig durch die Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes überplant. Aufgrund der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der Biotoptypenkartierung und dessen Beurteilung hinsichtlich des Eingriffes in das Feuchtbiotop, wurde der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung im Zuge der weiteren Entwurfsplanung um den Teil verkleinert werden, welcher gemäß Biotoptypenkartierung innerhalb des bestehenden Feuchtbiotopes liegt. Die Feuchtwiesen bleiben mit Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches in Ihrer heutigen Funktion und Ausdehnung bleiben. Zudem sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dafür aus, die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander zu tauschen. Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs, in Richtung Nordwesten, kann dadurch deutlich verringert werden und dennoch kann der Abstand zwischen Parkplatz und Kleingartenanlage vergrößert werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgte der vom Bauamt vorgeschlagenen Plananpassung. Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde diese angesprochene Planänderung bereits zugrunde gelegt. In der Untersuchung wurden zwei Immissionsorte im Bereich der Kleingartenanlage bestimmt. Einer davon an der südlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage (zum geplanten SO-Einkaufszentrum) und einer an der westlichen Grundstücksgrenze (zum geplanten öffentlichen Parkplatz). Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bei einer Kleingartenanlage immer der Tagespegel entscheidend. Somit darf es am Immissionsort 55 dB(A) nicht überschreiten (Richtwert	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		nach TA-Lärm). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte - unter Einhaltung der im Schallgutachten benannten Maßnahmen - eingehalten werden können. Zum Schutz der Kleingartenanlage vor Gewerbelärm und auch zur optischen Abschirmung sprach sich die Plangeberin für die Festsetzung einer Schutzwand zwischen dem Einkaufszentrum und der Kleingartenanlage aus. Diese durchgehende Wand wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.	
	Einen Nachweis, dass es in Wismar keine anderen möglichen Stellplätze geben sollte, erwarten wir in ihrem Antwortschreiben.	Die Plangeberin 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 Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile auf dem Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um die Wohnmobile aus der Altstadt fernzuhalten. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	4. Die verkehrstechnische Erschließung durch einen Weg von der Schweriner Str. zum Wohnmobilstellplatz würde voraussichtlich die Rodung von sämtlichen Hecken bedeuten. Dieser Weg würde nicht nur vom Wohnmobilparkplatz benutzt werden, sondern auch als Abkürzung von der Bürgermeister Hauptstraße. Damit auch eine höhere Frequentierung als jetzt. Schon jetzt wird Unrat an den Hauptwegen von der Fritz Reuter Schule zur Kuhweide in die Gärten geworfen. Warum kein Weg über den Zugang des Einkaufszentrums?	Zunächst wird darüber informiert, dass die Standorte des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung untereinander getauscht wurden. Eine verkehrliche Erschließung des Wohnmobilstellplatzes von der Schweriner Straße aus ist nicht vorgesehen. Von der Schweriner Straße aus wird lediglich der Kundenparkplatz des Einkaufszentrums erschlossen. Die Zufahrt zu dem Wohngebiet, dem öffentlichen Parkplatz und dem Wohnmobilstellplatzerfolgt über die Anbindung an die Bürgermeister-Haupt-Straße. Eine Geh- und Radwegeverbindung von der Schweriner Straße zum Wohnmobilstellplatz und dem öffentlichen Parkplatz soll jedoch nördlich des geplanten Einkaufszentrums entstehen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden durch den Bebauungsplan geschaffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft – und somit auch die Rodung von Bäumen und sonstigen Gehölzen – wird in der Eingriffsermittlung dargestellt. Ein entsprechender Ausgleich wurde ermittelt und wird geleistet. Die fußläufige Verbindung des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes mit der Schweriner Straße wird als unabdingbar angesehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Geh- und Radwegeverbindung beinahe vollständig innerhalb der Altlastensanierungsfläche liegt und die Rodung von Gehölzen somit ohnehin – unabhängig der späteren Nutzung der Fläche - notwendig wird.	Keine Auswirkungen.
	5. Wir bitten um Eingangsbestätigung, Beantwortung und Weiterleitung an die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Weitere Stellungnahmen einzureichen behalten wir uns vor. Es wird gebeten, unsere Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wurde in vorliegende Abwägung eingestellt und sachgerecht gehandelt. Das Abwägungsergebnis ist der Anregungsträgerin nach dem Beschluss über die Abwägung mitzuteilen. Des Weiteren wird darüber informiert, dass das förmliche Bauleitplanverfahren zwei Beteiligungsschritte vorsieht und die Anregungsträgerin somit im Zuge der Beteiligung nach § 3	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		Abs. 2 BauGB die Möglichkeit erhalten hat, die angepasste und konkretisierte Planung einzusehen und sich erneut zum Planinhalt zu äußern.	
A 11	**Bürger 11 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 10. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Ich möchte mich zur Planung ehemaliges HEVAG Gelände äußern. Seid mehreren Jahren bin ich Pächter im überplanten Gelände.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Ich freue mich, dass dieser ungenutzte Bereich endlich wieder erschlossen wird. Aber zwei kurze Anmerkungen möchte ich an dieser Stelle los werden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	3. Zum Einen trifft das auf die vorhandene Mauer zwischen HEVAG Gelände und Kleingartenanlage zu. Diese Mauer ist in die Jahre gekommen und teilweise einsturzgefährdet. Aber sie war und wird zukünftig wieder ein wichtiges Element zwischen dem Gewerbe- und dem Naherholungsgebiet sein. Sie bildete einen guten Sicht-, Schall- und Staubschutz und sollte auch zukünftig die Kleingärtner optimal vor den Emissionen des Gewerbegebietes schützen.	Die zwischen der Kleingartenanlage und dem Plangrundstück für das SO Einkaufszentrum gelegene Mauer ist in einem baulich schlechten Zustand. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Ersatzneubau erforderlich, der den Einzelhandelsschwerpunkt von der Kleingartenanlage abgrenzt. Die Errichtung einer mindestens 2,50 m hohen und maximal 3,20 m hohen durchgehenden Schutzwand wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Hinweise der Anregungsträgerin finden somit Berücksichtigung im Bebauungsplan.	Keine Auswirkungen.
	4. Zum Anderen betrifft das den überflüssigen Weg, der durch die Kleingartenanlage angelegt werden soll. Das bereits vorhandene Wegstück zur Schweriner Straße ist eng, kurvig und aufgrund des vorhandenen Untergrundes und dem vorhandenen Profil unwegsam. Und je nach Witterung, bei feuchtem Wetter matschig, bei Sonnigem Wetter staubig und bei Schnee und Eis auf Grund des fehlenden Winterdienstes ist dieser Weg teilweise	Die Plangeberin beabsichtigte im Zuge der Entwurfserarbeitung zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Fußwegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten Wohnmobilstellplatzund bestehender Kleingartenanlage ermöglicht werden kann. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, dass auf	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	sehr glatt. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dieser unbeleuchtete Weg als Zugang zu einem modernen, gepflegten Erholungsgebiet genutzt werden könnte. Weiterhin würde eine Nutzung durch die Touristen eine Zunahme des Fahrrad Verkehrs auch auf diesem Wegstück bedeuten. Bitte schauen Sie sich diesen Weg im Dunklen an. Die Touristen können mit einem geringen Umweg über den vorhandenen Weg hinter der Mauer zur Schweriner Straße gelangen.	die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilstellplatz und der Kleingartenanlage verzichtet werden sollte, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgte dieser Sichtweise des Bauamts und die Fußwegeverbindung durch die Kleingartenanlage wurde nicht weiterverfolgt. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) eine Geh- und Radwegeverbindung festgesetzt. Die vorzu benannte Schutzwand grenzt die Kleingartenanlage vom Einkaufszentrum und dem festgesetzten Geh- und Radweg ab. Diese Festsetzungsweise entspricht den Anregungen des Verfassers der nebenstehenden Stellungnahme. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da nun auf die Fußwegeverbindung verzichten wurde bzw. diese anderenorts verlaufen soll, wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Bereich der Kleingartenanlage reduziert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	5. Mit dem Vereinsvorstand der Kleingartenanlage ,,Wall Süd" (eine KGA ,,Im Wall" gibt es auch) hat niemand versucht ins Gespräch zu kommen. Des weiteren müsste als Pächter der Anlage der Kreisvorstand der Kleingärtner in die Planung eingeschlossen werden.	Es wird festgestellt, dass die Planung - auch der Gehwegeverbindung durch die Kleingartenanlage - innerhalb der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung besprochen und konstruktiv diskutiert wurde. Hier waren auch einige Pächter der Kleingartenanlage „Im Wall“ anwesend. Da die Plangeberin sich dafür aussprach, die Gehwegeverbindung durch die Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen, wurden vertiefende Gespräche mit dem Vorstand der Kleingartenanlage nicht für notwendig erachtet.	Keine Auswirkungen.
	6. Entschuldigen Sie bitte die Verspätung meiner Mail. Aber ich habe Ihren offenen Brief erst die Tage in die Hände bekommen. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
A 12	**Bürger 12 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 07. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
	1. Als persönlich betroffene Familie, halten wir für eine Bebauung eines Einkaufzentrums auf dem HEVAG Gelände, die Fläche für ausreichend, ohne die Gärten der ,,Wallanlage Süd".	Es wird festgestellt, dass durch das geplante Einkaufszentrum keine Flächen der Kleingartenanlage überplant bzw. in Anspruch genommen werden. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilstellplatz in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Da im Zuge der weiteren Entwurfsplanung jedoch von der Errichtung einer Wegeverbindung durch die bestehende Kleingartenanlage	**Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		abgesehen wurde, wurde die Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans rausgenommen. Die Kleingartenanlage wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes vollständig und unverändert bestehen bleiben.	
	2. Der Bedarf dieser Flächen wäre vom Bauamt, Abt. Planung nachzuweisen.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 1 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	3. Sämtliche Gärten sind gepflegt und überwiegend von Familien mit mehreren Kindern gepachtet. Die Berücksichtigung sozialer Betrachtung kann hier nicht erfolgt worden sein.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 1 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	4. Ein Gespräch des Amtes, mit dem Vorstand des Vereins ,,Wall Süd" e.V. von den Absichten dieser Bebauung hat nicht stattgefunden.	Da die Plangeberin sich im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dafür ausgesprochen hatte, die Gehwegeverbindung durch die Kleingartenanlage nicht weiter zu verfolgen, wurden vertiefende Gespräche mit dem Vorstand der Kleingartenanlage nicht für notwendig erachtet.	Keine Auswirkungen.
	5. Das am Rande dieses Gebietes ein Weg zur Erschließung eines Wohnmobilparkplatzes entstehen soll, ist für uns völlig unverständlich, zumal die Zuwegung zum Einkaufzentrum genutzt werden kann. Damit würden zumindest einseitig sämtliche Hecken gerodet werden müssen und eine ständige Unterhaltung stattfinden. Die damit verbundenen Einschränkungen in der Nutzung unseres Gartens lehnen wir ab. Hier entstehen außerdem Kosten für die Stadt, die bei oben genannter Wegeführung nicht auftreten würden.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. 1 wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	6. Auch ein Wohnmobilparkplatz in unmittelbarer Nähe der Gärten schränkt die Naherholung massiv ein. Die Abgasbelastung und die Motorengräusche sind nicht zumutbar.	Das Bauamt der Hansestadt Wismar sprach sich im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung dafür aus, die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander zu tauschen. Die räumliche	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		Ausdehnung des Geltungsbereichs, in Richtung Nordwesten, kann dadurch deutlich verringert werden und dennoch kann der Abstand zwischen Parkplatz und Kleingartenanlage vergrößert werden. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar folgte der vom Bauamt vorgeschlagenen Plananpassung. Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde diese angesprochene Planänderung bereits zugrunde gelegt. In der Untersuchung wurden zwei Immissionsorte im Bereich der Kleingartenanlage bestimmt. Einer davon an der südlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage (zum geplanten SO-Einkaufszentrum) und einer an der westlichen Grundstücksgrenze (zum geplanten öffentlichen Parkplatz). Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bei einer Kleingartenanlage immer der Tagespegel entscheidend. Somit darf es am Immissionsort 55 dB(A) nicht überschreiten (Richtwert nach TA-Lärm). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte - unter Einhaltung der im Schallgutachten benannten Maßnahmen - eingehalten werden können. Zum Schutz der Kleingartenanlage vor Gewerbelärm und auch zur optischen Abschirmung sprach sich die Plangeberin für die Festsetzung einer Schutzwand zwischen dem Einkaufszentrum und der Kleingartenanlage aus. Diese durchgehende Wand wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der erweiterte Abstand vom öffentlichen Parkplatz zur Kleingartenanlage, sowie die Festsetzung der Begrünung des Außenbereiches des Parkplatzes führt zudem zu einer Reduzierung einer möglichen Abgasbelastung in der Kleingartenanlage.	
	7. Einen Nachweis des Amtes, dass es in Stadtnähe keine anderen Plätze gibt, erwarten wir. Warum sollen dort alle Bäume gefällt werden? Warum nicht z.B. der	Die Plangeberin 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	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	alte Trainingspatz in der Goethestr. gegenüber vom Jahnplatz?	liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Der Wohnmobilstellplatz, welcher auf dem derzeitigen Gelände des Hundesportvereins errichtet werden soll, wird dringend benötigt, da die Stellplatzkapazität für Wohnmobile auf dem Wohnmobilstellplatz Westhafen deutlich an ihre Grenzen kommt. Auch wenn es bereits seit etwa einem Jahr mit dem Wohnmobilstellplatz am Lüttmoor einen weiteren Wohnmobilstellplatz gibt, ist die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes, in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt, wichtig, um die Wohnmobile aus der Altstadt fernzuhalten. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Da der Standort des geplanten Wohnmobilstellplatzes derzeit als Hundeübungsplatz genutzt wird, befinden sich auf der Fläche nur wenige Bäume, die mit der Nutzungsänderung gerodet werden müssen. Die Rodung der Bäume und sonstigen Gehölze wird in der erstellten Eingriffsermittlung berücksichtigt und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird erbracht. Gleiches gilt für den Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes und den sonstigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	
	8. Wir bitten um eine Eingangsbestätigung, Beantwortung und Weiterleitung an die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Es wird gebeten, unsere Einwände zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wurde in vorliegende Abwägung eingestellt und sachgerecht gehandelt. Alle Antragsteller haben eine Eingangsbestätigung erhalten. Hierbei erfolgte auch der Hinweis, dass die Abwägungsergebnisse nach der entsprechenden Beschlussfassung verschickt werden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	**Bürger 13 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 15. Juni 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	1. Als ansässige Apotheke in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet ,,mit großflächigem Einzelhandel" sind wir absolut gegen ein solches Vorhaben.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Großflächiger Einzelhandel in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Einkaufszentrum (EKZ Hanse Hof) sowie zur Innenstadt mag zwar grundsätzlich zulässig sein, gefährdet aber in besonderem Maße die ansässigen Gewerbetreibenden sowie die Aktaktivität des innerstädtischen Bereiches. Der Planer sieht zu Recht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel als Ergänzungsstandort, da die Versorgungssituation sowie die Kaufkraft ausgeschöpft sind.	Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA, wie auch eine städtebauliche Wirkungsanalyse des Fachbüros für Einzelhandelsfragen Junker+Kruse, werden als Anlage des Bebauungsplanes geführt und waren im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Anregungsträgerin, wie für alle weiteren an der Planung interessierten Bürger, einsehbar. . Die benannten Einzelhandelsuntersuchungen betrachten auch die Versorgungsstruktur am Nahversorgungszentrum (NVZ) Hansehof. Die Planung sieht vor, auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ein Nahversorgungszentrum (Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt Nahversorgung) zu errichten, um das bestehende NVZ Hansehof zu erweitern (bipolares Zentrum). Die Edeka-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		Gruppe plant ihre Filiale am Hansehof zugunsten einer modernen und vergrößerten Filiale im neuen Einkaufszentrum aufzugeben. Nachfolgenutzungen für die Immobilie am NVZ Hansehof werden bereits diskutiert. Eine Nachfolgenutzung der Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter wird derzeit angestrebt. Ein gewerblicher Leerstand könnte mit dieser Planung vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan kann die Entwicklung des NVZ Hansehof jedoch nur indirekt steuern, denn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 können sich ausschließlich auf dessen räumlichen Geltungsbereich beziehen. Die Plangeberin ist sich ihrer Verantwortung des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und der Innenstadt jedoch bewusst und lässt am Planstandort deshalb nur einen gem. Einzelhandelskonzeption verträglichen Sortimentspool zu, der also ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht erwarten lässt. Die erbrachten Gutachten belegen, dass negative Auswirkungen auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich bzw. die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben auch für das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vertretbar, wie das Amt in seiner Stellungnahme vom 02. Juli 2020 mitteilte.	
	3. Der geplante Standort dient in keiner Weise der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung, da diese durch die vielen bereits vorhandenen Geschäfte in der Innenstadt, der Supermärkte im gesamten Stadtgebiet und der Einzelhändler des Hansehofes ausreichend gedeckt sind.	Das Plangebiet ist Teil des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Hansehof) an der Schweriner Straße. Eine bipolare Entwicklung des Zentrums zur Neustrukturierung des Missstandes (Brachfläche des ehemaligen Gaswerkes) wurde bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (REHK) 2012 thematisiert. Im Vordergrund der damaligen Überlegungen stand die Anpassung der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		marktübliche Größen sowie die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die innerstädtische Brachfläche (Plangebiet) erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hansehof prädestiniert, insbesondere da die „Magnetbetriebe“ des Hansehofs (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auf die der Bauleitplanung als Anlage beiliegenden Einzelhandelsuntersuchungen wird verwiesen.	
	Die Schweriner Straße, als schon jetzt sehr stark befahrene Straße, wäre mit einer Zufahrt zu einem Parkplatz mit 500 Stellplätzen stark überbelastet, welches die Zufahrt zur attraktiven, touristisch stark besuchten Innenstadt eher verschlechtern würde.	Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt die Analyse der Ist-Situation (Staus-Quo) sowie eine Verkehrsprognose mit Umsetzung der Bauleitplanung. Sowohl für die Anbindung des Plangebietes an die Schweriner Straße als auch an die Bürgermeister-Haupt-Straße wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, im Gutachten aufgezeigt und einer Abwägung unterzogen. Klar ist, dass die geplante neue Erschließung des Gebietes neue Verkehre im Plangebiet generieren wird. In der Gesamtabwägung kommt die Erschließungsuntersuchung jedoch zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes mit	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		den im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden kann. Am Knotenpunkt mit der Bürgermeister-Haupt-Straße sind noch sehr große Kapazitätsreserven vorhanden. Der Abschnitt der Schweriner Straße ist deutlich höher belastet. Für den neuen Knotenpunkt ist dennoch eine befriedigende Qualitätsstufe C zu erwarten. Auch die durchgeführte Simulation mit einer Belastung der Nachmittagsspitze einschließlich der Nachbarknoten zeigt, dass im Straßenabschnitt noch weitgehend akzeptable Verkehrsbedingungen bestehen werden. Das Gutachten ist Anlage des Bebauungsplanes und die Inhalte des Gutachtens wurden in der Begründung zusammenfassend wiedergegeben.	
	4. Die Möglichkeit eines Umzuges kommt für uns nicht in Betracht. Die Investitionen in den jetzigen Standort sind getätigt und Arbeitsplätze für die nächsten Jahre gilt es zu sichern. Die Bevölkerung ist aufgrund der Nähe zu den vielen ansässigen Ärzten mit unserem Standort äußerst zufrieden. Der Entwicklung von Wohngebieten und touristischer Infrastruktur spricht absolut nichts entgegen und würde der Fläche und seiner zentralen Lage auch gerecht werden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	5. Wir bitten, die benannten Argumente bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, um nicht einen Standort zu fördern und den anderen zu Grunde gehen zu lassen. Stadtentwicklung ist sehr wichtig, aber bitte mit dem nötigen Weitblick in so einer wunderschönen weltkulturerblichen Stadt wie unserer.	Die Stellungnahme wurde in vorliegende Abwägung eingestellt und sachgerecht gehandelt. Das Abwägungsergebnis ist der Anregungsträgerin nach dem Beschluss über die Abwägung mitzuteilen.	Keine Auswirkungen.
	6. Für Rückfragen und weitere Gespräche stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Aufgestellt:

Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/II

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 68/17„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom 02.08.2018 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von welchen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage II zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	01.10.2018	X						X
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung	04.09.2018	X			X		X	
3.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, SG Immissionsschutz	30.08.2018	X						X
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg	21.08.2018	X			X		X	
5.	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	05.09.2018		X					X
6.	Landgesellschaft M-V Anstalt des öffentlichen Rechts; Forstamt Grevesmühlen	14.08.2018	X						X
7.	BUND Landesverband M-V	02.09.2018	X			X		X	
8.	NABU M-V e.V.								
9.	Grüne Liga e.V. M-V								
10.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	15.08.2018	X			X		X	
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V								
12.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock	28.08.2018		X					X
13.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	24.09.2018		X					X
14.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	07.09.2018		X					X
15.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Sanierung und Denkmalschutz, SB Denkmalschutz/-pflege	29.08.2018	X			X		X	

16.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege								
17.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur								
18.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	07.08.2018		X					X
19.	Evangelische Kirche M-V								
20.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	20.08.2018		X					X
21.	Landgesellschaft M-V	08.08.2018		X					X
22.	Handwerkskammer Schwerin								
23.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	03.09.2018	X						X
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr								
25.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
26.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	30.08.2018		X					X
27.	Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar								
28.	Hauptzollamt Stralsund	23.08.2018		X					X
29.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten	14.08.2018	X						X
30.	Bergamt Stralsund	30.08.2018		X					X
31.	Straßenbauamt Schwerin	04.09.2018	X						X
32.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister, Abt. Bauordnung Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Straßenverwaltung	22.08.2018 24.08.2018 03.09.2018	X X	 X					X X X

33.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr								
34.	Eigenbetrieb Nahverkehr, Landkreis Nordwestmecklenburg								
35.	DB Station & Service AG								
36.	Deutsche Bahn AG	09.08.2018		X					X
37.	Eisenbahn-Bundesamt	03.08.2018		X					X
38.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V	22.08.2018		X					X
39.	E.DIS AG								
40.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	14.08.2018		X					X
41.1 41.2	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	22.08.2018 28.08.2018		X	 X				X X
42.	Stadtwerke Wismar	21.08.2018	X					X	
43.	Deutsche Telekom AG	10.08.2018	X						X
44.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	09.08.2018		X					X
45.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	14.08.2018		X					X

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nr.	**Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**		
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 01. Oktober 2018** Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung haben der Vorentwurf des B-Plans Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" sowie der Vorentwurf der 54. Änderung des FNPs der Hansestadt Wismar (Stand: Juli 2018) jeweils bestehend aus Begründung und Planzeichnung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG - heute: E Dis AG) zu schaffen. Der Vorhabenstandort befindet sich südlich der Wismarer Innenstadt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern, eines Wohnmobilparks, eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen und eines Einkaufszentrums für großflächigen Einzelhandel mit mehreren Einzelhandelsbetrieben vor. Im Südwesten	Kenntnisnahme. Die Anregungsträgerin fasst das Ziel und den Zweck der Bauleitplanung sowie die beabsichtigte Planung zusammen. Es ist jedoch festzustellen, dass die nebenstehende Stellungnahme sich auf die Vorentwurfsplanung bezieht. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ergaben sich kleinere Veränderungen an der Planung. U.a. wurde das im Vorentwurf als SO 3 festgesetzte Gebiet inzwischen als MI festgesetzt, die Lage von öffentlichem Parkplatz und Wohnmobilstellplatz wurden untereinander getauscht und das WA wurde deutlich verkleinert. Die noch im Vorentwurf in den Plangeltungsbereich aufgenommene Kleingartenanlage wurde gänzlich aus dem Geltungsbereich genommen. Die von der Anregungsträgerin aufgeführten Flächengrößen sind somit nicht mehr aktuell. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich derzeit ein Aldi-Lebensmittelmarkt, der in das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verlagert werden soll. Laut Planunterlagen wurden bereits Gespräche mit dem Betreiber des Aldi-Lebensmittelmarktes geführt, welche jedoch noch nicht abgeschlossen sind bzw. wurde noch keine abschließende Entscheidung getroffen. Integrativer Bestandteil des B-Planes ist ein denkmalgeschütztes Gebäude, dessen Nutzung noch nicht feststeht; der Bereich ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68/17 umfasst eine Fläche von ca. 15,2 ha; davon sollen u. a. ca. 1,93 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ca. 0,15 ha als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, ca. 3,84 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum", ca. 1,11 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“, ca. 0,19 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO 3) gem. § 11 BauNVO mit noch nicht festgesetzter Zweckbestimmung, ca. 2,77 ha als öffentliche Straßenverkehrsfläche und ca. 2,84 ha als Wald ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Wismar ist der Vorhabenstandort als Gewerbliche Baufläche (GW), Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Der FNP der Hansestadt Wismar soll im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Der Geltungsbereich der 54. Änderung des FNPs umfasst eine Fläche von ca. 9,2 ha, davon sollen u. a. ca. 2,3 ha als Wohnbaufläche (W), ca. 0,15 ha als gemischte Baufläche (M), ca. 4,03 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum", ca. 1,11 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“, ca. 0,3 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz", ca. 0,19 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit noch nicht festgesetzter Zweckbestimmung und ca. 1,17 ha als Grünfläche dargestellt werden.		
	Raumordnerische Bewertung Der Hansestadt Wismar wird gem. den Programmsätzen 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Darüber hinaus ist die Hansestadt Wismar gem. den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Wismar. Gem. den Programmsätzen 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP WM sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte mit vielfältigen Arbeitsplatzangeboten, als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und als Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. In der Hansestadt Wismar sind gem. Programmsatz 3.2.1 (5) Z RREP WM u, a. die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort zu sichern und zu entwickeln. Das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) entspricht. Eine weiterreichende städtebauliche Stellungnahme und ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.	
	Des Weiteren entspricht das o. g. Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte und den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung.	Kenntnisnahme.	
	Bei der Entwicklung eines Einkaufszentrums im	Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Geltungsbereich des B-Plans (SO 1) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, das den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung des Kapitels 4.3.2 LEP M-V unterliegt. Gem. Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Das o. g. Vorhaben entspricht diesem Programmsatz. Gem. Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) nur zu lässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot). Gem. Programmsatz 4.3.2 (3) ZLEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen ZVB zulässig (Integrationsgebot). Aus den eingereichten Planunterlagen geht die beabsichtigte größen- und sortimentsspezifische Struktur des SO 1 nicht hervor, sodass gegenwärtig die Auswirkungen der Planung auf den ZVB Innenstadt bzw. auf die Zentrenstruktur des Mittelzentrums Wismar nicht bewertet werden können. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind Festsetzungen zur größen- und sortimentsspezifischen Struktur des SO 1 zu treffen.	Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² 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. Dies wird durch die Anregungsträgerin bestätigt. 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. Eine Sortimentsliste wurde im weiteren Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. 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	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich 2012 zu einer kooperativen Entwicklung und Abstimmung des Einzelhandels im SUR Wismar auf der Grundlage eines gemeinsam erarbeiteten Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) verständigt. Dieses wird inhaltlich durch die Landesplanungsbehörden mitgetragen und bildet ergänzend zu den im LEP M-V verankerten Zielen der Raumordnung zu den Ansiedlungsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroß-projekten die Grundlage für die landesplanerische Bewertung von einzelhandelsrelevanten Planungen. Dies trifft insbesondere für die Abgrenzung der ZVB und der ortsspezifischen Sortimentsliste zu. Im REHK für den SUR Wismar 2012 übernimmt der Vorhabenstandort die Funktion eines perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof. Dabei handelt es sich um einen bipolaren ZVB, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den perspektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters). Die Zielaussagen des REHK spiegeln sich in der angezeigten Planung nicht wieder bzw. zeigen Gründe für eine vom REHK abweichende Entwicklung auf.	Mittelzentrum angemessen. Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes. Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.		eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut. Dies wurde durch die Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigt.	
	Weiterhin sind für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen: - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) RREP WM), - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V), - Festlegung als Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V) sowie - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.	Die nebenstehenden raumordnerischen Festsetzungen und Programmsätze wurden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. So werden durch den Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Boardinghouse, eines Wohnmobilstellplatzes und eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen. Zudem sieht die Planung neue Geh- und Radwege vor, die den Planstandort mit der Innenstadt verbinden und somit Touristenströme in die Altstadt fördern. Das Plangebiet wurde als Hochwasser-Risikogebiet gekennzeichnet und vorbeugende Maßnahmen wurden verbindlich festgesetzt.	
	Eine Bewertung des Sonstigen Sondergebietes (SO3) mit noch nicht festgesetzter Zweckbestimmung ist nicht möglich. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist die Zweckbestimmung für dieses Sonstige Sondergebiet festzusetzen.	Es wird festgestellt, dass das noch im Vorentwurf als SO 3 festgesetzte Gebiet anschließend als Mischgebiet (MI) festgesetzt wurde. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte die Anregungsträgerin mit, dass der Ausweisung des Mischgebietes keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.	
	Bewertungsergebnis Eine abschließende Bewertung des B-Plans Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mitteilte, dass der Bebauungsplan Nr.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" i. V. m. der 54. Änderung des FNPs der Hansestadt Wismar ist aufgrund fehlender Angaben zur Größen- und Sortimentsstruktur des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" (SO1) und fehlender Zweckbestimmung des Sonstiges Sondergebietes (SO3) derzeit nicht möglich. **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	68/17 i. V. m. der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
2.	**Landkreis Nordwestmecklenburg** **Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **Stellungnahme vom 04 September 2018** Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfs-unterlagen zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar im ZH mit B- Plan Nr. 68/17, mit Planunterlage im Maßstab 1:5.000, Planungsstand 30.07.2018 und die dazugehörige Begründung mit Planungsstand Juli 2018. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. I BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:	 Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Inhalt der Stellungnahme</th><th>Städtebauliche Stellungnahme</th><th>Beschlussvorschlag</th></tr>
<tr><td>2.</td><td>
<table>
<tr><td colspan="2">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regional-entwicklung und Planen</td></tr>
<tr><td rowspan="2">FD Bauordnung und Umwelt

·SG Untere Naturschutzbehörde
·SG Untere Wasserbehörde
·SG Untere Abfallbehörde</td><td>FD Bau und Gebäudemanagement

·Straßenbaulastträger
·Straßenaufsichtsbehörde</td></tr>
<tr><td>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

·Untere Straßenverkehrsbehörde</td></tr>
<tr><td>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</td><td>FD Bildung- und Kultur

·SG Schulverwaltung</td></tr>
<tr><td colspan="2">FD Kataster und Vermessung</td></tr>
</table>
Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

<u>Anlage</u>

<u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regional-entwicklung und Planen</u>

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten</td><td>Kenntnisnahme.</td><td>Keine Auswirkungen.</td></tr>
</table>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	sind: I. Allgemeines Die Planung muss den Zielen der Raumordnung entsprechen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wismar ist, ebenso wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept unter Berücksichtigung der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in der Abwägung zu berücksichtigen.	Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung einer Brachfläche (ehemaligen HEVAG-Geländes). Angesiedelt werden soll hier u.a. ein Einkaufszentrum. Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 01.10.2018 bewertet. In diesem Rahmen konnte bereits eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte und den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung festgestellt werden. Im Zuge der Bauleitplanung wurden Einzelhandelskonzepte erarbeitet, die aufzeigen, welche Sortimente in welcher Größenordnung (max. Verkaufsfläche) am Planstandort verträglich sind. Im Bebauungsplanentwurf wurde der gutachterlich empfohlene Sortimentmix dann verbindlich festgesetzt. Die von der Anregungsträgerin geforderte Abwägung ist demnach erfolgt. Mit Stellungnahme vom 02. Juli 2020 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, dass die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der GMA in mehreren Beratungen mit dem Energieministerium abgestimmt wurden und das der Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ und „Wohnmobilstellplatz“, eines öffentlichen Parkplatzes und eines Mischgebietes zur Sicherung des Bestandes stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.	Keine Auswirkungen.
	Es ist zu prüfen ob Waldflächen im Sinne des	Es wird mitgeteilt, dass mit der vorliegenden Aufstellung	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Landeswaldgesetzes M-V betroffen sind. Die zuständige Forstbehörde ist zu beteiligen.	des Bebauungsplanes teilweise Waldflächen überplant werden. Die Hansestadt Wismar hat frühzeitig den Kontakt zum Landesforst gesucht. Im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde das im Süden des Plangebietes vorgesehene Allgemeine Wohngebiet aufgrund einer Nicht-Inaussichtstellung einer Waldumwandlung zwecks Wohnens nochmal deutlich verkleinert. Für die im Entwurf des Bebauungsplanes überplanten Waldflächen wurde eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt.	
	Der Bebauungsplan überplant den VE Plan Nr. 11, damit ist der VE Plan Nr. 11 jedoch nicht gleichzeitig aufgehoben. Soll das ebenfalls ein Ziel sein, so muss das explizit in den Beschlüssen und in der Bekanntmachung mit zum Ausdruck kommen.	Der V+E-Plan Nr. 11/92 ,,Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen“ regelt derzeit das Bauplanungsrecht für den im Süden des Plangebietes liegenden Aldi-Markt, für dessen Bereich zukünftig Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Mit Wirksamwerden des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der V+E-Planes Nr. 11/92 ,,Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen" außer Kraft. Klarzustellen ist jedoch, dass wenn der vorliegende Bebauungsplan Nr. 68/17 unwirksam ist, es bei der bisherigen Rechtslage bleibt. Will eine Gemeinde verhindern, dass ein Bebauungsplan im Falle der Unwirksamkeit eines diesen ersetzenden Bebauungsplanes wieder auflebt, muss sie ein selbstständiges Bebauungsplanaufhebungsverfahren durchführen. Dieses muss den Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB genügen. Eine Aufhebung des V+E-Plan Nr. 11/92 erfolgt mit vorliegendem Aufstellungsverfahren somit nicht. Demnach muss auch in den Bekanntmachungstexten zum vorliegenden Bebauungsplan kein Bezug auf den V+E-Plan genommen werden.	Keine Auswirkungen.
	<u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Die Planzeichnung sollte durch eine Präambel vervollständigt werden, um den Planungsanlass, den	Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist der dazugehörigen Begründung sowie der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Hinweiszweck der Bauleitplanung sowie die für die Bauleitplanung verbindlichen Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bauleitplanung zu dokumentieren. Sofern auf dem Bebauungsplan Verfahrensvermerke vorgesehen werden, sind diese dem Verfahrensverlauf entsprechend aufzustellen. Sie können im Einzelfall bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Entschädigungsansprüchen von entscheidender Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung (jeder Vermerk) erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie demzufolge eindeutig sein und den tatsächlichen Verfahrensverlauf widerspiegeln. Die Ausfertigung ist als Eigenständiger Verfahrensvermerk aufzunehmen. Der Genehmigungsvermerk ist entbehrlich. <u>III. Planerische Festsetzungen</u> *Planzeichnung:* Mit dem Entwurf muss die Planzeichnung den Anforderungen an die Planzeichenverordnung entsprechen. Insbesondere sind die Geländehöhen mit aufzunehmen, da es sich nach der Begründung um ein Hochwasserrisikogebiet handelt.	zusammenfassenden Erklärung i. S. d. § 10 a Abs. 1 BauGB zu entnehmen. Auf die geltenden Rechtsvorschriften wurde in der Planurkunde aufmerksam gemacht. Ebenfalls wurde eine Verfahrensleiste in die Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass die durchgeführten Verfahrensschritte nachvollziehbar dokumentiert werden. Da die Belange bereits zum Zeitpunkt der Offenlage nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB in die Planzeichnung eingearbeitet wurden, ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Der Satzungsgeber ist nicht an die Planzeichenverordnung gebunden. Entschließt er sich indes, dieses Angebot an gesetzlich definierten Planzeichen nicht zu benutzen, ist er - dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot zufolge - gehalten, seinerseits für eine Definition der getroffenen Festsetzungen zu sorgen. So urteilte bereits das sächsische OVG im Jahr 2008. Alle im Rechtsplan verwendeten Planzeichen werden in der Planzeichenerklärung, welche sich ebenfalls auf dem Planteil befindet, eindeutig definiert. Dem Urteil des OVG wird demnach Rechnung getragen. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass dem Bebauungsplan eine Geländevermessung zugrunde liegt und einzelne Geländehöhen schon vor der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB vergrößert wurden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	IV. Begründung Zu3 Die Varianten aus der Begründung hätten auch als Varianten in 2 unterschiedlichen Planzeichnungen dargestellt werden müssen. Sinn und Zweck eines Vorentwurfs ist es die verschiedenen Varianten zur Diskussion zu stellen. Nach den vorliegenden Unterlagen fallen Begründung und Planzeichnung auseinander.	Sinn und Zweck des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf eines Bebauungsplanes ist es, möglichst frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Sofern sich im Hinblick auf die Planungsziele mehrere Lösungen anbieten, können auch unterschiedliche Varianten in das Verfahren eingebracht werden. Die Entscheidung hierüber obliegt jedoch uneingeschränkt der planenden Gemeinde. Zudem ist nicht ersichtlich auf welche unterschiedlichen Varianten sich die Anregungsträgerin bezieht. Die Abbildung 7 der Begründung zum Vorentwurf (städtebauliches Konzept) stellte das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Bebauungskonzept dar. Dieses wurde durch Festsetzungen in die Planzeichnung (Rechtsplan) übertragen. Es ist davon auszugehen, dass die Anregungsträgerin sich auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes bezieht. Die Plangeberin hält es jedoch für ausreichend, diese Erschließungsvarianten in der Begründung verbal zu erläutern. Zudem ist darüber zu informieren, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung bereits klar war, dass im Zuge der weiteren Entwurfsplanung eine Entscheidung über die beabsichtigte Erschließung herbeizuführen ist. Diese Entscheidung wurde getroffen und die beabsichtigte Form der Erschließung sowie der gesamten Gebietsentwicklung wurde in der Planzeichnung durch Planzeicheneintrag eingebracht.	Keine Auswirkungen.
	Zu 4.2.5 Altlasten Sollte die Altlastenproblematik auch Auswirkungen auf das WA haben, so kann hier nicht mit Festsetzungen gearbeitet werden, da für die Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist. Die	Für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Hansestadt Wismar keine Altlasten bekannt. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum)	**Die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Altlastenproblematik muss dann vor Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein. Die Flächen sind im Plan zu kennzeichnen.	und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht. Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen werden.	**Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**
	Zu 4.2.8 Wie reagiert die vorliegende Planung darauf?	Kapitel 4.2.8 befasst sich mit der Thematik „Energiewende und Klimaschutz“. Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen. Diese Inhalte sind dem Bebauungsplan bereits zu entnehmen.	
	Zu 4.3.1 Soweit es sich um ein Gebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB handelt, ist es in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen. Die Ausführungen zum Hochwasserschutz sind zu ergänzen. Ich verweise auf die Handlungsanleitung zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben in Mecklenburg-Vorpommern und die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde.	Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierauf wurde bereits in der Begründung zum Vorentwurf hingewiesen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-Risikogebietes dann gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der nebenstehenden Anregung wurde somit bereits im Entwurf gefolgt. Auch in den Textteil zum Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. So wurden für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ befinden, Mindest-Fußbodenhöhen festgesetzt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird somit bereits Rechnung getragen und es ergeben sich durch die nebenstehende Stellungnahme keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan.	Keine Auswirkungen.
	Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung	Es wird festgestellt, dass im Zuge der Beteiligung nach	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	sollte entsprechend § 2a Nr.2 BauGB, die Gliederung der Anlage 1 des BauGB aufnehmen, um alle Belange zu berücksichtigen. **FD Bauordnung und Umwelt** Untere Wasserbehörde: Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] 1. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Gemäß der im Verfahren befindlichen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen der Hansestadt Wismar befinden sich perspektivisch voraussichtlich einige Flurstücke B-Plan- Bereiches in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof.	§§ 3,4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht offengelegt wurde, der auf alle Schutzgüter ausführlich eingeht und die Bestandteile der Anlage 1 des BauGB wurden behandelt. Eine gesonderte Aufnahme der Anlage 1 BauGB in den Umweltbericht wird nicht für notwendig erachtet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO „Einkaufszentrum“) 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	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		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. Es ist allerdings festzustellen, dass die geplanten Nutzungen der künftigen Trinkwasserschutzzone IIIB nicht entgegenstehen werden. Vorsorglich wurde die Abgrenzung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes jedoch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und in den Textausführungen auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet eingegangen. Die nebenstehenden Belange sind somit bereits berücksichtigt.	
	Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.	Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich. Die Stadtwerke Wismar GmbH sind in die Erschließungsplanung einbezogen. Weitere Details zur geplanten Erschließung werden im Erschließungsvertrag festgehalten, welcher vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.	Keine Auswirkungen.
	2. Abwasserentsorgung:		
	Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.	Die geplante Abwasserentsorgung wurde u.a. am 07.01.2020 und am 15.09.2020 mit dem EVB	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.	besprochen. Bei dem Abstimmungstermin am 20.09.2020 waren auch Vertreter der Unteren Wasserbehörde des LK NWM und des Wasser- und Bodenverbandes „Wallsteingraben-Küste“ anwesend. Hier wurde jedoch ausschließlich der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser besprochen. 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 Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs (EVB) und kann für die zukünftige Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, festgesetztes MI 1) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes in größerer Dimension ersetzt werden.	
	<u>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie zuvor dargestellt, wurde die geplante Gebietsentwässerung u.a. mit dem EVB abgestimmt und weitere Abstimmungsgespräche werden auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung folgen. Es wurden keine Belange vorgetragen, die der Planung	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer Küstengewässer eingeleitet wird.	entgegenstehen würden. Im Bebauungsplan ist aufzuzeigen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist und die Erschließung damit gesichert ist. Entsprechende Aussagen wurden bereits in die Begründung unter Kapitel „Technische Ver- und Entsorgung“ aufgenommen. Der EVB - Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung teilte mit Stellungnahme vom 16. Juni 2020 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	
	Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Nach Aussage in der Begründung zum Vorentwurf soll die Ableitung von Oberflächenwasser in einem Entwässerungskonzept, das derzeit in Arbeit ist, dargestellt werden. Bei der öffentlichen Erschließung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und - einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen	Die geplante Entwässerung wurde mit dem EVB und der Anregungsträgerin (Untere Wasserbehörde) abgestimmt Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2020 erarbeitet, welches der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wurde. Die Untere Wasserbehörde stellte die wasserrechtliche Erlaubnis zum geplanten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser am 10. November 2020 auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes in Aussicht. Maßgeblich für die Ableitung von gefasstem Regenwasser ist die zukünftige Einordnung des Gebietes als Trinkwasserschutzzone III B und die damit erforderliche Reinigung des gefassten Regenwassers sowie die Planung des Parkplatzes nach der RiStWag. Darüber hinaus ist die Kapazität der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) nicht für eine Direktableitung möglich. Die Ableitmenge für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes beschränkt sich somit auf 120 l/s*ha. Drei Einleitpunkte in den Graben 21 mit jeweiliger Ableitmenge wurden definiert. Für die gedrosselte Ableitung des gefassten Regenwassers wird die Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Nach	**Die Begründung ist entsprechend den nebenstehenden Ausführungen zur Entwässerungsplanung anzupassen. Zudem ist textlich festzusetzen, dass die unterirdische Verlegung von Stauraumkanälen (Anlagen für die Sammlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser) zulässig ist.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.	derzeitigem Planungsstand kann die Rückhaltung nicht über ein offenes Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Zulauf- und Auslaufhöhen lassen die Herstellung einer Einstaulamelle in einem offenen Becken nicht zu. Es bleibt lediglich der Raum in den Verkehrsflächen zur Rückhaltung gefassten Regenwassers mittels ausreichend dimensionierter Kanäle möglich. Diese Rückhaltung wird aktuell durch über das Gebiet verteilte Regenwasserkanäle als Betonrohr der Dimension 1.000 mm geplant. Diese Betonrohre sind in der Wartung und Unterhaltung über entsprechende Schächte gut zu reinigen. Dem Stauraum nachgeschaltet sind dann die Regenwasserbehandlungsanlagen, um der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB gerecht zu werden. Die Kuhweide ist als Polderfläche für gelegentliche Überstauereignisse vorgesehen. Grundsätzlich kann bei der Ableitung von gefasstem Regenwasser von der Einleitmenge eines „großen Flachlandbaches“ nach Markblatt DWA-M 153 ausgegangen werden. Nach dem Merkblatt M153 müsste eine Trennung des gefassten Regenwassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen erfolgen. Somit sind zunächst zwei gesonderte Kanalsystem geplant. Grundsätzlich ist in der Berechnung keine Behandlung des Regenwassers der Grünflächen (schwach verschmutztes Regenwasser, F1 nach M153) erforderlich. Das gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen (stark verschmutz, F6 nach M153) muss vor der Einleitung in die Vorflut behandelt werden. Nach M153 ist eine derartige Durchmischung von Regenwasser mit stark abweichenden Schmutzfrachten zu vermeiden. Im öffentlichen Bereich soll die Fassung des Regenwassers (Dach und Verkehr) jedoch in einem Kanal bzw. Sammelraum erfolgen und läuft somit auch insgesamt der Reinigungsstufe zu. Für die Beantragung des Wasserrechts ist auch der „Fachbeitrag Wasser“ für die „Einhaltung der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Bewirtschaftungsziele“ der berichtspflichtigen Gewässer vorzulegen. Dies jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes.	
	Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungs-anlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.	Die Errichtung von Abwasseranlagen wie offene Regenrückhaltebecken ist nicht vorgesehen. Wie den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen ist, soll das Niederschlagswasser in die vorhandenen Entwässerungsgräben geleitet werden. Da die Vorflut das Niederschlagswasser nur begrenzt aufnehmen kann, wird eine gedrosselte Ableitung notwendig. Zudem bedarf das Niederschlagwasser, welches auf Verkehrsflächen trifft, einer Vorbehandlung / Reinigung. Vorgesehen ist der Verbau von großdimensionierten Entwässerungsrohren / Speicherrohren zur Rückhaltung innerhalb der Verkehrsflächen. Das Niederschlagswasser soll zwischengespeichert, dann reduziert gereinigt und anschließend abgeleitet werden. Die Begründung wird um weitere Aussagen zur geplanten Entwässerung – welche mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt wurden - ergänzt. Auf die durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellte wasserrechtliche Genehmigung zur gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut wurde bereits eingegangen.	Keine Auswirkungen.
	Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.	Auf die Notwendigkeit der Abstimmung der geplanten Gebietsentwässerung und der Notwendigkeit der Zustimmung zur Gebietsentwässerung durch den EVB wurde bereits hingewiesen. Die geplante Niederschlagsentwässerung (Grobplanung) wurde am 15.09.2020 mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in einem Ergebnisprotokoll festgehalten. Ein Entwässerungskonzept, mit Benennung der für den Bebauungsplan wesentlichen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Aspekte (Einleitpunkte, Einleitmenge, Notwendigkeit einer Vorbehandlung, etc.) wurde der Unteren Wasserbehörde übergeben und die wasserrechtliche Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt. Eine Detailplanung folgt auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung.	
	Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlags-wasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.	Im Bebauungsplan befindet sich bereits folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung: „Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.“ Die Festsetzung sollte diesbezüglich ergänzt werden, dass verzinkte und bleigedeckte Dacheindeckungen und Regenrinnen für unzulässig erklärt werden.	**Die im Textteil zum Bebauungsplan bereits integrierte Festsetzung zur „Materialwahl der Dachflächen“ ist durch die nachfolgend unterstrichenen Textpassagen zu ergänzen: „Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, <u>Zink oder Blei</u> zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.“**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität des Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen sowie dass die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar ist. (Verschlechterungsverbot) Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Niederschlagswassers aus einem öffentlichen Kanal muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt oder erteilt sein. <u>4. Gewässerschutz:</u>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut wurde der Hansestadt Wismar nach Vorlage eines groben Entwässerungskonzeptes am 10.11.2020 – und damit vor Satzungsbeschluss – durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Eine Feinplanung erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Erschließungsplanung.	Keine Auswirkungen.
	Mit Erlass der geplanten Wasserschutzgebiets-verordnung werden sich zukünftig einige Flurstücke in der Trinkwasserschutzzone III B befinden. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung wird vorab hingewiesen (z.B. Erdwärmesonden, Straßen und sonstige Verkehrsflächen- Beachtung RistWag).	Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO „Einkaufszentrum“) 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 Trinkwasserschutzgebiets-verordnung verwiesen werden, welche zugleich bei Bauvorhaben zu beachten wäre. Vorsorglich wurde die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Abgrenzung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes jedoch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und in den Textausführungen auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet eingegangen. Die nebenstehenden Belange sind somit bereits berücksichtigt. Zudem findet die zukünftige Trinkwasserschutzzone IIIB Berücksichtigung in der Entwässerungsplanung. Das gefasste Regenwasser bedarf einer Reinigung und die Planung der Parkplätze wird nach der RiStWag erfolgen.	
	Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Aufgrund der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet sind Heizölverbraucheranlagen hochwassersicher zu errichten. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Hier wird auf die zukünftige Lage	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich primär auf die spätere Erschließungsplanung / Ausführungsplanung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Um Bauherren und die von ihnen beauftragten Baufirmen frühzeitig über die wasserwirtschaftlichen Belange zu unterrichten, sollten die nebenstehenden Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden.	**In den Textteil zum Bebauungsplan sind die nebenstehenden Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Gewässerschutz aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	einiger Flurstücke in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B verwiesen. Dies hat eine gesonderte Prüfung der unteren Wasserbehörde zur Folge. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.		
	Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung (Ostfriedhofsgraben 11:0.21/4, Volkshausgraben 11:0:21/3, Hauptgraben 11:1:21).	Es wird festgestellt, dass die Begründung (Kapitel 4.3.1 „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ im Zuge der weiteren Entwurfsplanung deutlich ergänzt wurde. Auf die von der Planung betroffenen Gewässer / Gräben wird hier eingegangen und die Gewässer werden in einer Abbildung verortet.	Keine Auswirkungen.
	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. Dieses Gewässer ist im B-Plan-Entwurf nicht dargestellt. In wie weit der Volkshausgraben die Sondergebietsfläche Wohnmobilpark tangiert ist genau zu prüfen. Der Volkshausgraben verläuft durch die Kleingartenanlage teilweise offen, teilweise verrohrt. Zur genauen Lage sind Abstimmungen mit dem Wasser und Bodenverband ,,Wallensteingraben-Küste" zu tätigen. Das Gewässer ist ggf. in die Planung mit einzubeziehen.	Auch der Verlauf des Volkshausgrabens wurde in der Begründung abgebildet. Der Volkshausgraben verläuft durch die Kleingartenanlage teilweise offen, teilweise verrohrt. Da die Kleingartenanlage im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde und der Volkshausgraben nördlich des festgesetzten öffentlichen Parkplatz und des Wohnmobilstellplatzes verläuft, tangiert der Volkshausgraben nur einen kleinen Teil des festgesetzten Mischgebietes. In diesem Bereich ist das Gewässer verrohrt. Auch wenn das verrohrte Gewässer bzw. der verrohrte Gewässerabschnitt rechtlich wohl ein Oberflächengewässer darstellt – denn durch die Verrohrung des Gewässerabschnitts wird die Verbindung zum natürlichen Wasserhaushalt nicht unterbrochen – werden durch die Verrohrung selbstverständlich natürliche Prozesse wie Verdunstung, Versickerung, Auffangen von Regenwasser und Auffangen von aufsteigendem	**Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung „Volkshausgraben“. Der Gewässerabschnitt ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Grundwasser verhindert. Der Gewässerabschnitt im Bereich des Mischgebietes, der auch die Schweriner Straße unterläuft, sollte in den Rechtsplan nachrichtlich übernommen werden. Von einer Festsetzung als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließet und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist. Der Kontakt zum Wasser und Bodenverband ,,Wallensteingraben-Küste" wurde aufgenommen.	
	Im Plangebiet befindet sich im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche das Gewässer II. Ordnung Ostfriedhofsgraben/ Hauptgraben, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste" befindet, der WBV ist mit einzubeziehen. In den vorliegenden Planunterlagen wird dieses Gewässer als Entwässerungsgraben bezeichnet. Beidseitig des Gewässers ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen (Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auszuweisen. Seitens der Wasserbehörde wird empfohlen den Gewässerrandstreifen in Eigentum der Gemeinde zu behalten und als Grünfläche auszuweisen.	Der Ostfriedhofsgraben befindet sich im Bereich der Waldfläche, der Hauptgraben grenzt an eine festgesetzte Grünfläche, welche den Übergang zu dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darstellt. Die Wasserfläche wurde mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ planungsrechtlich festgesetzt. Für den „Entwässerungsgraben“ wurde ein 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan festgeschrieben. Der beidseitige 5 m breite Gewässerrandstreifen befindet sich innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der Waldfläche und liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten. Die nebenstehende Stellungnahme findet im Bebauungsplan somit bereits Beachtung.	Keine Auswirkungen.
	Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll dieses Gewässer mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen teilweise überbaut werden (Brücke, Verrohrung/Durchlass). Eine Anzeigepflicht gemäß § 82 Abs. 1 LWaG besteht nicht, wenn die baulichen Anlagen aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, die unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist. Detaillierte	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde ausdrücklich festgesetzt, dass zur Realisierung der Planstraße eine Überbauung des Gewässers zulässig ist. In der Begründung wird hierauf ebenfalls eingegangen. Da der Bebauungsplan unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande kommt, wird eine Anzeigepflicht gemäß § 82 Abs. 1 LWaG aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht erkannt.	**Die Maßnahme zur notwendigen Überbauung des Gewässers „Ostfriedhofsgraben/ Hauptgraben“, welche zur Herstellung der Planstraße notwendig wird, ist gem. nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in der Begründung zu konkretisieren.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Aussagen sollen hier in einem Entwässerungsgutachten erfolgen. In dem Gutachten ist nachzuweisen, dass der schadlose Abfluss des Gewässers durch die baulichen Anlagen gewährleistet ist.	Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.	
	Ist aufgrund der zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder aufgrund sonstiger Belange eine Umverlegung des vorhandenen Gewässers Ostfriedhofsgraben/Hauptgraben oder eine Verrohrung des Gewässers geplant, weise ich darauf hin, dass diese Maßnahmen einen Gewässerausbau darstellen und die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedürfen. Zuständig für den Gewässerausbau ist die Gemeinde. Das Verwaltungsverfahren kann im Rahmen der Bauleitplanung oder als gesondertes wasserrechtliches Verfahren erfolgen.	Kenntnisnahme. Eine Umverlegung des Gewässers ist nicht vorgesehen.	Keine Auswirkungen.
	<u>5. Hochwasserschutz:</u> Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB) Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren) im Sinne von § 76 Abs. 2 WHG sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sind im Bebauungsplan zu vermerken. Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V 2013, S. 913 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer. Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als hochwassergefährdet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ mittel) durch Küstengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren (HQ mittel) für Küstengewässer erwartet wird. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m ü NHN. Die Mindesthöhe baulicher Anlagen beträgt für Wohnräume OK Fußboden 3,20 m ü NHN. Bei einer Höhenlage unter dem BHW sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse/Sturmflutereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Weitere Sicherheitsvorkehrungen gegen Hochwasser (objektbezogener Hochwasserschutz, Auftriebs-sicherungen etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu treffen. Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit	handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes müssen selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen. Aus diesem Grunde wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Bei baulichen Veränderungen am Baudenkmal Schweriner Straße 17 hat hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, da hier eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Erbringt die Bauherrschaft im Zuge der Bauantragsstellung den Nachweis, dass andere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erbracht	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden. Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend. Rechtsgrundlagen **WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBI. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes** vom 18. Juli .2017 (BGBI. I S. 2771) **LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBI. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI. M-VS.431,432)** **AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBI. I S.905)	werden, welche den Anforderungen der zuständigen Genehmigungsbehörde genügen, können Abweichungen von den sonst geltenden Festsetzungen gestattet werden. Auch für Verkehrsflächen gilt, dass die Oberkante dieser im Endausbau bei mindestens 2,10 m ü NHN liegen muss. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**BauGB** Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung Untere Naturschutzbehörde: Frau xxx Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Folgende Belange und Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten: **1. Natura 2000 / FFH** (Bearbeiter: Herr xxx) Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2. Eingriffsregelung (Bearbeiterin Frau xxx) Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist die Stadt verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung besteht für Wohnbebauung, Gewerbegebiete bzw. Freizeitanlagen eine Beeinträchtigungsvermutung in einem Wirkbereich von bis zu 200 m um das Planvorhaben. Für den B-Plan	Im Nachgang an die Vorentwurfsplanung, worauf die Stellungnahme der Anregungsträgerin sich bezieht, wurde eine detaillierte Umweltprüfung i. S. d. § § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengetragen. Die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Einbringung der landschaftspflegerischen Belange in die Bauleitplanung (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind, wurde abgearbeitet. Der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar ist, insbesondere auch in Bezug auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung, ein Untersuchungsraum von mindestens 200 m um den Plangeltungsbereich als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung anzunehmen. Nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Mit dem Erlass vom 01 .06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der ,,Hinweise zur Eingriffsregelung" verbindlich eingeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist für den Bebauungsplan Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar nach dem Modell der ,,Hinweise zur Eingriffsregelung" von 2018 vorzunehmen. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen.	Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Darüber hinaus sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE) zu berücksichtigen (LUNG M-V 2018). Das Untersuchungsgebiet umfasst zum einen den Geltungsbereich des B-Plans, in welchem die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Zum anderen wird gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2018) ein Puffer von 50 bzw. 200 m um den Geltungsbereich untersucht, in welchen vor allem die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Eine entsprechende Biotoptypenkartierung erfolgte im Zuge der Entwurfsplanung. Die Untersuchungsmethodik und der Untersuchungsrahmen konnte im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von der Anregungsträgerin geprüft werden. Um den konkreten Kompensationsbedarf zu ermitteln, wurde eine Anlage zum Umweltbericht erstellt, der die Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE 2018 zu entnehmen ist. Ausgleichsmaßnahmen wurden zum einen im Plangebiet direkt bestimmt und verbindlich festgesetzt (interne Kompensation: Anlegen von Hecken, Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen). Zum anderen wird das verbleibende Biotopwertdefizit durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft MV ausgeglichen (externe Kompensation). Dem Ausgleich wurde das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischwiesen“ und die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung“ zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküstenraum. Die Flächengröße der Maßnahme beträgt 214,49 ha. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Die Anregungsträgerin teilte im Zuge der durchgeführten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass die Ökokontomaßnahme grundsätzlich geeignet sei.	
	3. Artenschutz (Bearbeiter: Herr xxx) Gemäß § 44 Abs. I Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in einem Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und im weiteren Verfahren der UNB zur Prüfung vorzulegen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichs- (CEF) oder Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen.	Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durchgeführt. Im Verlauf der Untersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet 5 Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere 3 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.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Aufgrund der bisherigen Fledermausnachweise kann das Vorkommen von Lebenstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, insbesondere im Hinblick auch auf mögliche Baumquartiere. Daher sollten im weiteren insbesondere Bereiche in denen ggf. entsprechend geeignete Bäume entfernt werden sollen, genauer untersucht werden.	Im Untersuchungsgebiet konnten bei den faunistischen Erfassungen 2018 insgesamt 42 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden. Bei den aktuellen Erfassungen wurden insgesamt 14 Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen 28 Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die für Siedlungen charakteristisch sind. Hierzu gehören z.B. Amsel Hausrotschwanz und Kohlmeise. Durch Vermeidungsmaßnahmen, welche die Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, den Erhalt des Drewes-Wäldchens, die Vermeidung des Ausleuchtens von angrenzenden Gehölzbereichen sowie das Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise vorsieht, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein. Die übrigen Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Naturschutzrechtliche Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden nicht erkannt. Die im Artenschutzbericht benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten somit nicht ein. Mit Stellungnahme vom 25. Juni 2020 bestätigte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg, nach Einsichtnahme in das Artenschutzgutachten und die sonstigen Bebauungsplanunterlagen, dass sofern sichergestellt wird, dass die benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Planung entsprechend eingehalten werden, die Einschätzung der Gutachter mitgetragen wird, dass aktuell Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erwartet werden.	
	Hinweis: Sofern CEF-Maßnahmen erforderlich werden, sind diese vor Umsetzung der Planung umzusetzen und deren Wirksamkeit muss zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachgewiesen sein.	Die bestimmten Artenschutzmaßnahmen wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Vermeidungsmaßnahmen konzipiert. Es handelt sich um Maßnahmen für artenschutzrechtlich nicht besonders relevante Vogelarten, d.h. häufige und weit verbreitete Arten, bei denen der Verlust oder die Beeinträchtigung einzelner Niststätten nicht zum eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes (BNatSchG § 44(1) Nr.3: Verbot der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) führt. Da mehrere Niststätten bzw. Revierzentren mehrerer weit verbreiteter Arten betroffen sind, ist die Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Die Eignung von Nistkästen, insbesondere der hier benannten Modelle, ist vielfach erprobt und demnach Stand der Technik und Wissenschaft. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist durch die Verwendung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Das bedeutet, CEF-Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich, da diese an das Eintreten von Verbotstatbeständen gebunden sind. Dennoch wurde im Bebauungsplan u.a. verbindlich festgesetzt, dass im Vorfeld der Rodung der im Eingriffsgebiet stehenden Bäume im räumlichen Umfeld des Eingriffsgebietes 10 künstliche Nisthilfen (Nistkästen) anzubringen sind.	Keine Auswirkungen.
	4. Vogelschutzgebiete (SPA) (Bearbeiter: Herr xxx) Ein SPA ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**5. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG und § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG** (Bearbeiter: Herr xxx) Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch den B-Plan Vorhaben vorbereitet werden, die zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führen, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).	Zur Darstellung der aktuellen Bestandsituation vor Ort sowie zur anschließenden Analyse der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde 2018 unter anderem eine umfassende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern 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). Die erfassten Biotoptypen wurden in Anlage 1 des Umweltberichts (IUS 2020) dargestellt. Im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung wurden im Untersuchungsgebiet Biotope festgestellt, welche nach § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 geschützt sind. Für die genauere Betrachtung dieser Biotope sowie die anschließende Wirkungsanalyse wurde ein gesondertes Gutachten als Anlage zum Umweltbericht erstellt, welches im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt wurde. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: „Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan wurden keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Biotope festgestellt. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt allerding das geschützte Biotop „Kuhweide“ an. Alle im Untersuchungsgebiet (jedoch nicht Plangeltungsbereich) festgestellten Biotope, so auch Teile des gesetzlich geschützten Biotops „Kuhweide“ sind durch die innerstädtische Lage (Straßen) sowie durch die aktuelle und frühere Nutzung des Gebiets und dessen Umfelds (aktuelle Nutzung durch ALDI-Markt sowie Sportplätze und frühere Nutzung als Standort eines Gaswerks) erheblich vorbelastet. Bezogen auf die „Kuhweide“ sind durch das Vorhaben keine unbelasteten Biotopflächen betroffen. Die geplante Nutzung entspricht den bestehenden Vorbelastungen aus Verkehr, Wohnen, Gewerbe- und Sportplatznutzung sowie dem vorhandenen Altlastenstandort. Durch das Vorhaben wird die Altlastensituation auf der der „Kuhweide“ benachbarten Fläche verbessert. Auf dem ehemaligen HEVAG-Grundstück wurde die Altlastensanierung sogar bereits erfolgreich umgesetzt. Auch die übrigen Biotope liegen unmittelbar im Einflussbereich der Straßen und Sportplatznutzung und sind daher ebenfalls stark vorbelastet. Dadurch konnten sie in der aktuellen Kartierung nicht mehr in der früher ausgewiesenen Form nachgewiesen werden.“ Abschließend ist nochmal klarzustellen, dass das Plangebiet zwar unmittelbar an das Biotop der Kuhweide angrenzt, es jedoch nicht überplant wird und bewusst aus dem räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung herausgehalten wurde.	
	<u>6. Landschaftsschutzgebiete/Naturschutzgebiete</u> (Bearbeiterin: Frau xxx) Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**7. Baum- und Alleenschutz** (Bearbeiterin xxx) Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Gesetzlich geschützte Bäume sind in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen. Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Einzelbäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen. Die Vorhabensträgerin hat sich auch in der Begründung und im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 68/17 damit auseinanderzusetzten, ob die Tatbestands-voraussetzungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Erteilung einer Ausnahme für die Fällung geschützter Bäume vorliegen. Rechtsgrundlagen **Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 m (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m), welche daher nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nicht unter diesen Schutz fallen gem. § 18 Abs.1 Nr. 5 Bäume innerhalb von Waldgebieten, wie dem Drewes-Wäldchen. Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten. Dies war jedoch nicht in allen Fällen möglich, da sonst die Planung nicht umsetzbar wäre. Für die Genehmigung der Fällung geschützter Bäume im Altlastensanierungsbereich wurde bereits ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt und die Genehmigung wurde erteilt. Für diese Bäume werden zum Ausgleich neue Bäume heimischer Arten entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (2007) gepflanzt. Der Großteil dieser Bäume wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzt. Nur eine geringe Anzahl an Bäumen kann hier nicht untergebracht werden, so dass diese durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen werden. Da hierauf bereits im Umweltbericht eingegangen wird, ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Allerdings sollte ein Texthinweis zur Rodung von geschützten Bäumen aufgenommen werden. Im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Unteren Naturschutzbehörde die angepasste Planung erneut vorgelegt und diese bezog Stellung zur Planung. Auf die Behandlung der Stellungnahme, in entsprechender Abwägungstabelle, wird verwiesen. Die Abwägungsergebnisse werden der Naturschutzbehörde nach der entsprechenden Beschlussfassung übersandt.	**Der Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist unter Texthinweis 13 „Verlust von Einzelbäumen“ wie folgt zu ergänzen:** **„Für jeden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum ist in einem Fällantrag die Notwendigkeit der Fällung nachvollziehbar zu begründen. Einem jeden Fällantrag ist ein Lageplan zur Verortung der konkreten Baumstandorte beizufügen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sowie die tatsächliche Kronenausdehnung sind ebenfalls darzustellen.“**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Verbraucherschutz vom 15. 10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff) **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542) **EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7) **Hinweise zur Eingriffsregelung** Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Neufassung 2018 **Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungs-gesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. Untere Abfallbehörde: Frau xxx Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. X Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Um Aufnahme folgender Inhalte in den Planteil B unter Hinweisen und in die Begründung wird gebeten: 1. Bodenabtrag Abfallrechtlich kann bei Bodenaushub nicht von unbelasteten Materialien ausgegangen werden Entsprechend LAGA M20 TR Boden 2004 und DIN 1 9731 besteht für das gesamte B-Plangebiet Untersuchungserfordernis bei Bodenaushub. Es ist nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN982 zu deklarieren. Das Mindestuntersuchungsprogramm ist in Tabelle 11 1 .2-1 der LAGA M 20 beschrieben. Untersuchungen nach DepV können erforderlich werden. *Weitere Erläuterungen nur für die Begründung:* Im gesamten B-Plan-Gebiet ist von Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen oder Aufschüttungen auszugehen. Organoleptisch nicht erkennbare Schadstoffe oder sichtbare Abfälle kommen konzentriert oder diffus verteilt vor. Bodenbelastungen, welche eine Einstufung als Z2³-Material oder >Z2 erfordern, sind außerhalb von Sanierungsflächen bekannt.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen oder Aufschüttungen nicht ausgeschlossen werden Dies bezieht sich auch auf belasteten Bodenaushub. Hierauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Die Bodenarbeiten im Bereich des geplanten Einkaufszentrums sind bereits jedoch bereits abgeschlossen. Für den Bereich der Grünflächen wird es zudem zu keinem Bodenabtrag kommen. Somit ist der Hinweis nur auf die Bereiche WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz zu beziehen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierauf einzugehen und die nebenstehende Begründung ist aufzunehmen. Die nebenstehenden Hinweise sollten in die Begründung aufgenommen werden.	**In den Textteil zum Bebauungsplan ist nachfolgender Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz aufzunehmen:** **„In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.“** **Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	In Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde, können Untersuchungen ggf. auf die Leitparameter, Cyanide, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (SM) beschränkt werden. Abhängig von Bodenschutzrechtlichen Untersuchungen und Maßnahmen, können Untersuchungserfordernisse für Bodenaushub evtl. modifiziert werden. 2. Entsorgung von Abfällen der Baustelle Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV[4] vorbereitet werden. Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. [1]LAGA M20 - Mitteilung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaf Abfall (LAGA) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 05.11 .2004 [2]LAGA PN 98 - Mitteilung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaff Abfall (LAGA) PN 98 Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Stand Dezember 2001 [3]Z2 - Einbauklasse 2, zum eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, Materiealien > Z2 sind in der Regel einer dafür zugelassenen Deponie zuzuführen. [4]GewAbfV - Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017	Zu den nebenstehend aufgeführten Punkten 2 und 3 ist festzustellen, dass es sich um allgemeine Informationen handelt, die den fachkundigen Baufirmen / Abbruchunternehmen im Regelfall bekannt sind. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan wird nicht für notwendig erachtet.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	3. Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden (auch bei kleinen Gebäuden wie Schuppen) Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519[5] und/oder TRGS 551[6] durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.	Siehe Pkt. 2	Keine Auswirkungen.
	4. Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den EVB [7].Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch nicht.	Keine Auswirkungen.
	Untere Bodenschutzbehörde: Frau xxx		
	Die vorgelegten Unterlagen sind nicht ausreichend für eine qualifizierte Stellungnahme. Wie unter Pkt. 4.2.5.	Es wird darüber informiert, dass die nebenstehende Stellungnahme sich auf die Vorentwurfsplanung zur	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	der Begründung ausgeführt, befindet sich Entsprechendes in der Ausarbeitung und Abstimmung. Neue Untersuchungsergebnisse und Konzepte sind der UBodBa[8] kurzfristig zur Verfügung zu stellen. Begründung: Für die Anordnung der Sanierung bekannter Altlasten ist das StALU in Schwerin zuständig. Aus dortigen Sanierungskonzepten kann die UBodB ersehen, für welche Flächen z.B. der Wirkungspfad Boden-Mensch im Rahmen der Sanierungsplanung berücksichtigt ist. Außerhalb von nach Kenntnis der UBodB bislang erwogener Sanierungsflächen sind Bodenbelastungen bekannt oder aufgrund von Kenntnissen der Umgebung zu erwarten, welche hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. [5]TRGS 519 - Technische Regel für Gefahrstoffe 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten, Ausgabe: Januar 2014, GMBI 2014, S. 164-201 vom 20.03.2014 [Nr. 8/9] geändert und ergänzt: GMBI 2015 S. 136-137 [Nr. 7] (vom 02.03.2015) [6]TRGS 5gl- Technische Regel für Gefahrstoffe: Teer und andere Pyrolyseprodukte aus organischem Material, Ausgabe August 2015 [7]EVB- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar [8]UBodB - Untere Bodenschutzbehörde (ohne weitere Angaben hier beim (LK MWM) Landkreis Nordwestmecklenburg (LK MWM) [9]StALU - Staatliches Amt für Landwirtschaff und Umwelt (in Schwerin für Westmecklenburg)	durchgeführten frühzeitigen Beteiligung bezieht. Altlastenuntersuchungen zeigten erheblich kontaminierte Böden im Bereich der Grundstücke des ehemaligen HEVAG-Geländes. Eine Sanierungsanordnung für den betroffenen Bereich (nördlicher Bereich des festgesetzten SO 1 „Einkaufszentrum“, östlicher Bereich des festgesetzten SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ und südlicher Bereich des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes) erfolgte durch das StALU. Im Bebauungsplan wurde der Sanierungsbereich entsprechend gekennzeichnet und im Textteil zum Bebauungsplan sowie innerhalb der Begründung dem erstellten Umweltbericht wurde auf die Sanierung eingegangen. Inzwischen ist die Altlastensanierung abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.	**„Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er	**Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		stimmt der Planergänzung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht. Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen werden.	
	Der gesamte Geltungsbereich, mit Ausnahme von SO3 und dessen engerem Umfeld, ist in Messtischblättern von 1888 noch als Niederung dargestellt. Diese wurde im Geltungsbereich des B-Planes mit unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. (Ausnahmen gab es möglicherweise z.B. bei Randflächen und Gewässern, die nicht aufgefüllt wurden.) Der Bereich des SO3 als ursprünglicher Gaswerksstandort, seine Erweiterungen sowie Auffüllungen im Gaswerksumfeld und Transformatoren Bereiche von Umspannwerken sind Flächen mit besonders erhöhter Wahrscheinlichkeit von Bodenbelastungen. Diese sind im Rahmen der bauleitplanerischen Vorsorge auch dann zu berücksichtigen, wenn das StALU als zuständige Behörde nach § 14 Abs. 4 Nrn. 2 oder 3 LBodSchG M-V [10] hier keine entsprechenden Anordnungen nach § 9 oder §10 oder § 16 BBodSchG[11] trifft.	Es wird darüber informiert, dass der im Vorentwurf als SO 3 festgesetzte Bereich als MI 2-Bereich fortgeführt wurde. Für den Bereich wurde 2019 eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Im Bereich des MI 2 – westlich des denkmalgeschützten Gebäudes – wurden an zwei Stellen erhöhte PAK-Gehalte im Boden nachgewiesen. Die gemessenen Schadstoffgehalte liegen jedoch unterhalb der vorgeschlagenen Sanierungszielwerte. Dies bedeutet, dass keine Sanierung notwendig gewesen wäre. Dennoch wurde eine Sanierung gutachterlich empfohlen. Der betroffene Bereich wurde in den im Bebauungsplan gekennzeichnete Sanierungsbereich integriert und die Altlastensanierung erfolgte entsprechend der Sanierungsanordnung des StALU.	Keine Auswirkungen.
	Vorläufig geht die UBodB des LK NWM davon aus, dass für die meisten Flächen im B-Plan- Geltungsbereich Bodenschadstoffbelastungen mindestens in einem Zusammenhang mit der Gaswerksnutzung stehen. Fraglich ist diese Aussage nur für Flurstück 2636/21 (ALDI).	Wie einleitend beschrieben wurde, wurden die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Sondergebietes „Wohnmobilstellplatz“ bereits in er Entwurfsplanung als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Gem. obenstehenden Beschlussvorschlag soll nun auch die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes als Verdachtsfläche gekennzeichnet werden. Bauliche Eingriffe sind dann nur nach fachgutachterlicher Untersuchung der Böden zulässig. Die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		„Unbedenklichkeit“ der Eingriffe ist dann im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Kennzeichnung des Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche beruht im Wesentlichen darauf, dass im Zuge der Beteiligung an der Bauleitplanung durch die Anregungsträgerin mitgeteilt wurde, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und gem. Zeugenaussagen neben Boden und Bauschutt auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Da ein entsprechender Beschlussvorschlag bereits formuliert wurde, kann an dieser Stelle auf einen auf diese städtebauliche Stellungnahme abgestellten Beschlussvorschlag verzichtet werden.	
	Nach der UBodB bislang bekannten Untersuchungen ist folgendes zu berücksichtigen: SO1 (EKZ, Flurstück 2558/3): Sanierungspflicht besteht in Zuständigkeit des StALU mindestens im nördlichen Bereich. Konzentrationsschwerpunkte von z.B. PAK und Cyaniden wurden im nördlichen Grenzbereich des Flurstücks 2558/3 ermittelt. Die Sanierung soll nicht durch Grundstücksgrenzen oder Bauteile, zu denen auch Mauern gehören, behindert werden. Zur Effektivität von Sanierungsmaßnahmen kann es sinnvoll sein, Flächen nördlich des Flurstücks 2558/3 in die Sanierung einzubeziehen.	Kenntnisnahme. Die bisherige Sanierung endete mit Erreichen der Grundstücksgrenzen. Da die angrenzenden Flächen innerhalb des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes jedoch als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet wurden und Eingriffe in den Boden erst nach gutachterlicher Untersuchung zulässig sind, werden keine schädlichen Umweltauswirkungen erfolgen. Die Planung wird dem Vorsorgeprinzip bzw. dem Gebot der Konfliktbewältigung / Gefahrenabwehr gerecht.	Keine Auswirkungen.
	Dauerkleingärten (Flurstück 2580/22): Für Teile der in den B-Plan-Geltungsbereich im Norden aufgenommenen Kleingärten wurden 2014 erhebliche Schadstoffkonzentrationen ermittelt[12], die im Bestand noch toleriert werden konnten. Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit dem B-Plan 68/17 hier Maßnahmen zu prüfen. Dies gilt insbesondere, da direkt südlich der	Es wird darüber informiert, dass der noch im Vorentwurf in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Bereich der Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen wurde. Grund hierfür war, dass die zuvor geplante Fußwegeverbindung nun nicht durch die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Flurstücksgrenze bekannte Belastungsschwerpunkte des ehemaligen Gaswerks liegen und ein Zusammenhang mit diesen anzunehmen ist.	Kleingartenanlage verlaufen soll. Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen zu Flächen treffen kann, die sich innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches beziehen, ergeben sich durch die nebenstehende Stellungnahme keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.	
	SO2 und öffentlicher Parkplatz (Flurstück 2636/60): Schadstoffausdehnungen vom Gaswerk sind wegen direkt an der nördlichen Grenze des Flurstücks 2558/3 bekannter Belastungsschwerpunkten zu erwarten und bekannt[13]. Andere Ablagerungen auch von Abfällen kommen vor. Der Zustand lässt mindestens teilweise keine unmittelbare Überbauung zu. Schichtenwasserbelastungen über den Prüfwerten sind zu besorgen. Die Flächen sind nach Kenntnis der UBodB für eine Gefährdungsabschätzung und die Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausreichend erkundet. [14] Von notwendigen Sanierungsmaßnahmen wird vorläufig ausgegangen.	Wie bereits beschrieben, wurden die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Da im Zuge des Bauantrages nachzuweisen ist, dass es mit dem geplanten Eingriff zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen kommt, trifft der Bebauungsplan bereits Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.	Keine Auswirkungen.
	Nordöstliches WA (Flurstück 2557 und angrenzend): Für den Bereich Umspannung (nordöstliches WA) wurden Konzentrationen von Benzo(a)pyren (BaP) ermitteltl[15], die, den Prüfwert für Kinderspiel überschreiten[16]. Überschreitungen des Prüfwertes für Wohnnutzung kommen im Umfeld vor[17]. Diesen Anhaltspunkten ist im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen. Eine repräsentative Verdichtung von In-Situ-Untersuchungen und deren gutachterliche Bewertung werden kurzfristig empfohlen. (Siehe auch unter Hinweisen.) Bodenaustausch, Überdeckungen oder Nutzungsbeschränkungen können erforderlich werden. Von nutzungsunabhängigen Sanierungspflichten geht die UBodB nach jetzigem Kenntnisstand nicht aus.	Es wird darüber informiert, dass die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung deutlich reduziert wird. Anstelle der vorherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wurde Waldfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche (Flurstücke 2557, 2636/23 und 2636/3) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Die nebenstehende Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	[10] LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz, vom 04.07.2011, zuletzt geändert 05.07.2018 [11] BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, zuletzt geändert 27.09.2017 [12] IUQ: Boden- und Wasseruntersuchungen auf dem Gelände der Kleingartenanlage ,,Im Wall Süd" in Wismar im Auftrag des LK NWM: PAK: bis 103); darunter: BaP bis 6,21 mg/kg, Naphtalen im Schichtenwasser: bis 177 mg/kg (Cyanide ges.: bis 4,47 mg/kg) [13] Cn gesamt bis 3.220 mg/ kg; Pb bis 919 mg/kg; Zn bis 2.270 mg/kg; PAK bis 26.100 mg/kg; BaP bis 565 mg/kg; Phenolindex bis 10,4 mg/l [14] Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage 00293-14-02 durch den EVB beauftragt. [15] Baugrund Stralsund: Gefährdungsabschätzung auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes Wismar, Schweriner Straße, Bereich Umspannung. [16] BS6/12:0,4 - 0,8 m: 0,88 mg/kg BaP [17] BS7/12: 0-0,2 m: 1 ,11 mg/kg BaP Südwestl. WA (ALDI, Flurstück 2636/21) Im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) wurden bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen. Damals gaben Zeitzeugen nach Aktenlage an, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Sanierungspflichten sind bislang nicht bekannt. Davon, dass Bodenmaterialien unterhalb des Parkplatzes und des Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bieten, kann allerdings nicht ausgegangen werden.	Für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Plangeberin keine Altlasten bekannt. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Da ein auf diese städtebauliche Stellungnahme abgestellter Beschlussvorschlag im Zuge der bisherigen Behandlung der Stellungnahme jedoch bereits formuliert wurde, kann auch einen erneuten Beschlussvorschlag verzichtet werden.	
	Hinweise: Besonders kritisch kann der Prüfwert für Benzo(a)pyren (BaP) sein, welcher gegenüber der BBodSchV durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017 auf 1 mg BaP / kg TM Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen abgesenkt wurde. Für Flächen, die dem Kinderspiel besonders dienen können, sind 0,5 mg/kg BaP als Prüfwert zu berücksichtigen. Für den öffentlichen Parkplatz können 5 mg/ kg BaP als Prüfwert für Gewerbegebiete angewendet werden. Bei anderen Plan-Verfahren fiel auf, dass bodenschutzrechtliche Belange vor der angestrebten Rechtssetzung des B-Planes nicht rechtzeitig abzuarbeiten waren (Untersuchungskonzept und dessen Abstimmung mit den UBodB, Durchführung der Untersuchungen und deren Bewertung, Erstellung eines Konzeptes zur Sanierung (LK: im Sinne angemessen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der geplanten zulässigen Nutzungen) und dessen Abstimmung mit den UBodB, Umsetzung des Konzeptes und dessen Dokumentation, Bestätigung durch die UBodB). Daher wird vorgeschlagen, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Einbeziehung der Bodenschutzbehörden beim Landkreis und beim StALU zu erwägen.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages wird jedoch nicht erkannt. Es ist nicht beabsichtigt, vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes weitergehende orientierende Untersuchungen innerhalb der Flächen WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz durchzuführen. Im Bereich des SO 1 ist die Bodensanierung bereits abgeschlossen. Die Flächen WA, SO 2, öffentlicher Parkplatz sollen jedoch im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet werden bzw. sind dies bereits. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist dann nachzuweisen, dass der Altlastenverdacht gutachterlich ausgeräumt wurde oder gutachterlich festgestellte Altlasten fachkundig saniert wurden. Auf Grund der Kennzeichnung als Altlastenverdachtsflächen bedarf es immer dem Bauantragsverfahren und alle Baumaßnahmen werden hinsichtlich der Altlastenthematik geprüft. Aus Sicht der Hansestadt Wismar als Plangeberin der Bauleitplanung sind die bodenschutzrechtlichen Belange damit ausreichend und verhältnismäßig abgearbeitet.	Keine Auswirkungen.
	Folgendes kann unter anderem in Abstimmung mit der	Die nebenstehenden Hinweise Pkt. 1 bis 7 werden zur	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	UBodB beim LK NWM zu regeln sein (für Flächen innerhalb des Sanierungsbereiches erfolgt entsprechendes unter Ägide des StALU): 1. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten ist kurzfristig zu benennen (ggf. Zusammenarbeit mit dem StALU). 2. Soweit im Geltungsbereich organische Böden angetroffen werden, ist deren Schutzwürdigkeit gutachterlich zu prüfen. Bei mehr als 30 cm Mächtigkeit und angemessener Schadstofffreiheit, soll nicht überbaut oder überschüttet werden. Bauzeitlich soll ausgezäunt werden. 3. Versickerung ist nicht zulässig, soweit nicht nachgewiesen ist, dass relevante Mobilisierung von Schadstoffen nicht zu besorgen ist. 4. Im Plangebiet sind sehr unterschiedliche Schadstoffbelastungen des Bodens bekannt. Ein Konzept zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung sinnvoller Chargentrennungen ist im Rahmen der Bauvorbereitung erforderlich. Umlagerungen nach § 12 Abs. 2 BBodSchV[18/] sind, außerhalb von Sanierungsflächen unter gutachterlicher Begleitung, nicht zulässig oder bedürfen eines solchen mit der UBodB abgestimmten Konzeptes. Dokumentationen zum Bodenaushub und dessen Verbleib sind zu erstellen. [18] BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert 27.09.2017 5. Soweit abfallrechtliche Untersuchungen neue Anhaltspunkte für Bereiche mit bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffkonzentrationen ergeben, ist in dem Bereich abhängig von möglichen Nutzungen z. B. Bodenaustausch erforderlich (oder ggf. mit	Kenntnis genommen. Wie nun mehrfach erwähnt, werden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet und der Umgang mit den Altlasten wird auf den Schritt der Bauantragsstellung verlagert. Somit ist es aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht zieleführend, im Bebauungsplan eine pauschale Vorgehensweise zur „Altlastenthematik“ vorzugeben. Bauherren und ihre Baufirmen haben sich individuell mit der Thematik zu befassen und die notwendigen Maßnahmen projektbezogen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	unbelastetem Material anzudecken). Andere Maßnahmen können geprüft werden. 6. Der gutachterliche Nachweis von bodenschutzrechtlich angemessen gesunden Wohnung Arbeitsverhältnissen ist für die jeweils zulässige empfindlichste Nutzung rechtzeitig vor Nutzungsbeginn zu erbringen. 7. Abfallrechtlich relevante verbleibende Schadstoffbelastungen sollen für künftige Baumaßnahmen nachvollziehbar dokumentiert werden und mit den B-Plan-Unterlagen zugänglich gemacht werden. Anordnungen weiterer Untersuchungen und Maßnahmen bleiben vorbehalten. Für noch nicht oder nur orientierend oder nur hinsichtlich Sanierungspflichten untersuchte Flächen außerhalb von Sanierungsbereichen unter Ägide des StALU werden kurzfristige In-Situ-Untersuchungen empfohlen. Hierfür erstellt ein Gutachter für Altlasten und Bodenschutz ein Konzept und stimmt dies mit der UBodB ab. Diese Voruntersuchungen dienen auch der Einschätzung, an welchem Standort welche Nutzungen welche Maßnahmen erfordern, und sie können als Grundlage für die Homogenitätsbeurteilung den Aufwand späterer Haufwerksbeprobungen reduzieren. Diese Stellungnahme ist mit dem StALUWM, xxx abgestimmt. **<u>FD Bau und Gebäudemanagement</u>** **Straßenbaulastträger** Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer	Kenntnisnahme. Der geplante Umgang mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wurde zuvor dargestellt. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Trägerschaft betroffen. **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 68-17 unter dem Titel Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme: ☑ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan insbesondere der Erstellung eines Schallgutachtens zum Schutz der Nutzer der Wohnbebauung. ☐ Es werden folgende Anregungen gegeben:	Es wird festgestellt, dass keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Keine Auswirkungen.
	FD Kataster und Vermessung Siehe Anlage	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des FD Kataster und Vermessung sowie die entsprechende Behandlung der Stellungnahme folgt unmittelbar in dieser Abwägungstabelle.	Keine Auswirkungen.
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Kataster- und Vermessungsamt** **Stellungnahme vom 24. August 2018** Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Langnetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls due Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Langnetzes. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Mit Datum vom 23.06.2020 bestätigte das Kataster und Vermessungsamt, dass der katastermäßige Bestand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als richtig dargestellt bescheinigt wird.	Keine Auswirkungen.
3.	**Hansestadt Wismar; Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde; Bauamt Stellungnahme vom 30. August 2018** Eine Stellungnahme seitens der unteren Immissionsschutzbehörde zu den vorliegenden Entwürfen der INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG mit Stand vom Juli 2018 ist ohne Vorlage der im Abschnitt 4.2.7 im Vorentwurf der Begründung genannten schalltechnischen Untersuchung und ohne Benennung der geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht möglich. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Wie die Anregungsträgerin der Vorentwurfsplanung richtigerweise entnommen hat, lag ein Immissionsgutachten zum Zeitpunkt der durchgeführten Beteiligung noch nicht vor. Grund hierfür war, dass die Planung zu diesem Zeitpunkt eine nicht ausreichende Reife ausdrückte. Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens reifte die Planungsabsicht und eine projektbezogene Schallimmissionsprognose wurde erstellt, welche im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB eingesehen und geprüft werden konnte. Von dieser Möglichkeit machte die Anregungsträgerin Gebrauch und verfasste eine erneute, aktualisierte Stellungnahme. Die angesprochene Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und in dem Abwägungsdokument zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fach- und sachgerecht behandelt. Auf die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird an dieser Stelle verwiesen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 21. August 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**	Kenntnisnahme.	
	Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die o.g. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wismar muss im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen" gesehen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht betroffen sein. Ob durch den Ausgleich des Kompensationsbedarfes landwirtschaftliche Nutzflächen verbraucht werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass mit Umsetzung der Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt. Weiterer Ausgleich erfolgt durch eine Ökokontomaßnahme. Somit ist die Ausgleichsmaßnahme bereits umgesetzt. Hierüber wurde die Anregungsträgerin im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Die Anregungsträgerin teilte in ihrer offiziellen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf daraufhin mit, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.	Keine Auswirkungen.
	Aus dem o.g. Grund kann noch keine Stellungnahme aus landwirtschaftlicher Sicht geäußert werden.	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	2. Integrierte ländliche Entwicklung		
	Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert, **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme. Auf die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen wird verwiesen.	Keine Auswirkungen.
	3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin bzgl. des Schutzgutes Wasser nicht berührt werden.	Keine Auswirkungen.
	3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlasterikataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V)	In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits der Hinweis gegeben, dass für den Planbereich konkrete Informationen über Altflächen oder Altlasten vorliegen. Dementsprechend wurde eine Altlastenuntersuchung bzw. ein Konzept zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten erstellt. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des festgesetztes SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastensanierungsbereich	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	gekennzeichnet und Textfestsetzungen wurden aufgenommen. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der	**aufzunehmen.** **Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.		angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht.	
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft		
	4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5.	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungahme vom 05. September 2018** **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft** Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68/17, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar, vom 30.07.2018. [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar, vom 30.07.2018. Das LUNG begrüßt die Erarbeitung eines Schallgutachtens zur Betrachtung der künftigen Lärmbelastungen und bittet nach Fertigstellung um eine Übergabe der Prognose zwecks Überprüfung bzw. zur Formulierung von Hinweisen.	Im Nachgang an den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, auf den sich die nebenstehende Stellungnahme bezieht, wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Gutachten der Anregungsträgerin zur Einsichtnahme bereitgestellt. Mit Stellungnahme vom 11. Juni 2020 nahm die Anregungsträgerin erneut Stellung zur Bauleitplanung, und konnte sich somit auch zu dem ihr vorliegenden Schallgutachten äußern. In der Stellungnahme – welche in ein gesondertes Abwägungsdokument zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingestellt wurde – äußert die Anregungsträgerin, dass die akustische Plausibilität des Gutachtens seitens des LUNG nicht vollends bestätigt werden kann. Auf die Behandlung der Stellungnahme in dem benannten gesonderten Dokument wird verwiesen. Auswirkungen durch die nebenstehende Stellungnahme ergeben sich keine auf den Bebauungsplan.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
6.	**Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** **Forstamt Grevesmühlen** **Stellungnahme vom 14. August 2018** Zu oben genannten B- Plan nehme ich wie folgt Stellung: Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurde im Zuge der weiteren Entwurfsplanung in die Bauleitplanung eingearbeitet. Es	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).	fanden Abstimmungsgespräche mit dem Landesforst statt. Hier wurde abgestimmt, welche Flächen im Plangebiet konkret Wald im Sinne des Landesforstgesetzes darstellen und für welche festgelegten Waldflächen eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann. Im Bebauungsplanentwurf wurden die Ist-Waldflächen gekennzeichnet.	
	Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die Ist-Waldfläche dargestellt.	
	Dem oben genannten Vorentwurf des B- Planes Nr. 68/17 wird von Seiten des Forstamtes nicht zugestimmt.	Wie zuvor erwähnt, fanden nach Eingang der vorliegenden Stellungnahme bei der Stadt Abstimmungsgespräche mit dem Forst statt. Die Planung wurde entsprechend den Ergebnissen der Abstimmung angepasst. In der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB teilte die Anregungsträgerin alsdann mit, dass die mit den Planungen verbundenen Waldumwandlungen forstrechtlich grundsätzlich als zulässig erklärt werden.	
	<u>Begründung:</u>		
	Mit Schreiben vom 02.08.2018 erhielten wir den Vorentwurf zum B- Plan Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar zur Stellungnahme.	Kenntnisnahme.	
	Hierzu teile ich Ihnen Folgendes mit:		
	Mit den vorliegenden Unterlagen zum B- Plan wurde weiträumig Wald überplant, ohne dass dieser dargestellt worden ist. Es fehlen sowohl ein Antrag auf Waldumwandlung als auch eine umfassende	Der Antrag auf Waldumwandlung sowie die Waldbilanz wurden in Erörterungsgesprächen mit der Anregungsträgerin abgestimmt und inzwischen vorbereitet sowie der Forstbehörde zur Durchsicht als	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	Begründung dazu. Auch eine Waldbilanz ist in den Unterlagen nicht enthalten. Weiterhin ist die Darstellung der Waldabstandslinie für die zukünftige Bebauung erforderlich. Bis zur Vervollständigung und Korrektur der Planungsunterlagen wird die Zustimmung der Forstbehörde nicht erteilt. Eine Waldumwandlungsgenehmigung zum Zwecke des Wohnungsbaus wird ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt.	Entwurf vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wurde die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die Ausgleichsbilanz wurde durch das Forstamt auf Basis der bisher vorliegenden Teilflächen (shapefiles des Planungsbüros) vorgenommen, um im Vorfeld die Höhe des Ausgleiches in etwa zu beziffern. Die Ausgleichsfläche betrüge demnach 15.063 Quadratmeter. Die Stadt entschied sich für den Ausgleich durch äquivalente Waldpunkte. Es sind bei ca. 1 ,67 ha Umwandlungsfläche 49.708 Waldpunkte berechnet worden. Diese sind durch Vertrag über drei Kompensationspools (Schlemmin Nr. 35, mit 118 Pkt., Ahrendshagen Nr. 50, mit 1352 Pkt. und Gnevitz-2, Nr.66, mit 48.238 Pkt.) bereits reserviert und müssen als Vorbedingung für eine Waldumwandlungsgenehmigung noch belegt wirksam umgesetzt sein. Die Waldlinie wurde in die Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen. Auch zur Waldumwandlung zwecks Wohnungsbaus stimmte sich die Hansestadt Wismar mit der Forstbehörde ab. Im Ergebnis wurde das festgesetzte Wohngebiet deutlich verkleinert. Diese Anpassung war den Planunterlagen bereits im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.	
7.	**BUND-Gruppe Wismar im BUND-Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.** **Stellungnahme vom 02. September 2018** Die Umweltprüfung nach Paragraph 2 (4) BauGB sollte	Nordwestlich an den Geltungsbereich grenzt das	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	die unmittelbare Nähe der Sondergebiete zu dem Feuchtbiotop bedenken und die entsprechenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Feuchtgebiete durch die geplanten großflächigen Versiegelungen der Bodenflächen und den Eintrag von Schadstoffen durch die Kraftfahrzeuge und Wohnmobile mit dem abfließenden Oberflächenwasser.	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 Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes geschützt. Durch die genannten Pflanzmaßnahmen entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilpark. Durch die Pflanzungen entstehen außerdem neue Habitate für Vögel. Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen und Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie Reduzierung der Sickermenge durch Bodenverdichtung, zu erwarten. Potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers können durch Emissionen von Baufahrzeugen oder den Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen (z.B. Treibstoff, Schmiermittel) entstehen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation gering. Gleiches gilt auch für die Nutzung des späteren Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes. Es ist jedoch nicht zu leugnen, dass die Neuversiegelungen sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate vor Ort und das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft auswirken. Da sich unter der Auffülle überwiegend schwer durchlässiger Geschiebelehm/-mergel befindet, der den Grundwasserleiter bis ca. 10 m abdeckt, wirken sich die Versiegelungen jedoch nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Auf diese Belange wird in dem im Zuge der Entwurfsplanung erstellten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	Gemäß §1 a BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Es ist städtebaulich zu begründen, ob eine weitere Flächenversiegelungen für ein Sondergebiet Einzelhandel überhaupt und insbesondere an diesem Standort notwendig sind, auch im Hinblick auf gegenüberliegende und die bereits bestehende Versorgung Quadratmeter pro Kopf in Wismar. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Rahmen der Bautätigkeit ließe ebenfalls erheblich Auswirkungen auf das Feuchtbiotop befürchten.	Umweltbericht eingegangen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das ehemalige HEVAG-Gelände (ehemaliges Gaswerk), stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, welcher für das Image der Hansestadt Wismar nicht von Vorteil ist, jedoch ein Entwicklungspotential darstellt. Gutachterlich wurden auf dem Grundstück des geplanten Einkaufszentrums extreme Bodenbelastungen nachgewiesen, welche primär die obersten Bodenschichten (bis zu zwei Meter) betreffen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes geht somit nicht nur die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes einher, sondern es erfolgt auch eine Altlastensanierung, welche für eine Wiedernutzbarmachung der Fläche notwendig ist. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, dass neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben	Keine Auswirkungen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.		werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Die Bodenversiegelung ist hier also nicht als negativ, sondern als notwendig zu bezeichnen, wenn die Brachfläche eine Folgenutzung erfahren soll. Ob die Errichtung eines Einkaufszentrums „notwendig“ ist, ist selbstverständlich relativ. Das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 hat allerdings bereits deutlich gemacht, dass das Hauptgeschäftszentrum der Hansestadt Wismar seiner Funktion in einzelnen Warengruppen / Sortimenten derzeit nicht in vollem Umfang gerecht werden kann. Die erstellten Einzelhandelsgutachten zeigen zudem auf, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen die Geschäfte der Innenstadt nicht wesentlich gefährden. Die großflächige Versiegelung des Projektes ist jedoch ohnehin zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich wie bekannt ist um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung (im Bereits des ehemaligen HEVAG-Geländes ist die Sanierung bereits erfolgreich abgeschlossen) wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	Im Plangebiet bzw. angrenzend sind Vorkommen des Fischotters als gefährdete Art (Rote Liste) nachgewiesen (Quelle: gaia-mv). Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Vorkommen ist zu prüfen.	Bei den Begehungen des Plangebietes wurden Spuren des in der angrenzenden Niederung früher nachgewiesenen Fischotters und des Bibers gesucht. Auf dem Gelände wurden Fotofallen exponiert. Es liegen keine Hinweise auf das aktuelle Vorkommen des Fischotters auf dem Gelände vor.	Keine Auswirkungen
	Auf Basis eines detaillierten Bodengutachte wäre ein Altlastensanierungskonzept mit den Behörden entsprechend des Bundesbodenschutzgesetz abzustimmen.	Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt. Dem Bebauungsplan liegt sowohl ein Baugrundgutachten wie auch ein Altlastengutachten als Anlage bei. Die Sanierung wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und eine Sanierungsanordnung liegt vor. Der Grundstückseigentümer ist zur Sanierung der Böden verpflichtet. Mit Umsetzung der abgestimmten Sanierungsplanung werden die Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Nutzung geschaffen. Der betroffene Bereich – primär innerhalb des festgesetztes SO Einkaufszentrum – wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastensanierungsbereich gekennzeichnet und Textfestsetzungen wurden aufgenommen. Inzwischen ist die Altlastensanierung bereits abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Zudem ist die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und auf das Erfordernis von orientierenden Untersuchungen ist hinzuweisen.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.		beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des	**Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.		festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht. Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen werden.	
	Das Wohngebiet am Drewes Wäldchen wird mit den östlichen Häusern in ein 1885 von Senator Drewes für die Wismarer Bürger geschaffenes parkähnliches Waldgebiet gebaut. In dem von Ihnen zur Verfügung gestellten Kartenmaterial wird der Wald in der Fläche erheblich reduziert, umgewandelt und zwischen den Häusern gerodet. Die Notwendigkeit der geplanten Waldumwandlung ist zu begründen. Gerade in diesem Gebiet wurde die größte Fledermausaktivität im künftigen Baugebiet verzeichnet und befinden sich die meisten Bäume mit Höhlen und Spalten. Entsprechend bedarf es der genauen Erfassung der hier lebenden Arten und einer weiteren Bewertung. Während unserer Begehung waren Käuzchenrufe zu hören. Wünschenswert -auch für die Lebensqualität künftiger Hausbewohner- wäre wenigstens ein „Wohnen im Drewes Wäldchen" statt ein ,,Wohnen am ehemaligen Drewes Wäldchen“ durch Belassen des Waldes zwischen den Häusern als Parkanlage und ein Verzicht auf eine flächige Versiegelungen des Bodens. Damit würde man auch dem Beschluß der Bürgerschaft vom 30.11.2017 besser entsprechen, der den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans im Süden	Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Waldflächen i. S. d. Landeswaldgesetz M-V überplant. Die Notwendigkeit der Waldumwandlung wurde im Umweltbericht und der Begründung zur Bauleitplanung dargelegt. Die Plangeberin hat diesbezüglich frühzeitig die Abstimmung mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern; Forstamt Grevesmühlen aufgenommen. 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. Das Drewes Wäldchen bleibt damit vollständig erhalten. Zudem wird darüber informiert, dass eine artenschutzrechtliche Untersuchung im und um das Plangebiet herum durchgeführt wurde. Spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden in die weitere Entwurfsplanung aufgenommen. U. a. wurde hier verbindlich festgesetzt, dass die festgesetzten Waldflächen zu erhalten sind. Zur	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	durch das Drewes Wäldchen begrenzte und somit eine Bebauung nur nördlich des Waldes statt einer Umwandlung und Rodung des Waldes vorsah: *VO/2017/2441 Beschlussvorschlag* *1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den Bereich Schweriner Straße / Bgm,.-Haupt-Straße / Drewes Wäldchen ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen* *2 Der Bereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:* *Im Süden durch das Drewes Wäldchen und die Bürgermeister-Haupt-Straße*	Vermeidung der Zerschneidung von Flugrouten von Fledermäusen sind die vorhandenen, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchen zu erhalten. Der nebenstehenden Anregung wurde somit mit der Entwurfsplanung Rechnung getragen und weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht. Dennoch soll nicht unerwähnt bleiben, dass für die weiterhin überplanten Waldflächen (betreffen nicht das Drewes Wäldchen) eine Waldumwandlung durch die Forstbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde und ein Waldausgleich erbracht wird, welcher nachhaltig wirksam ist. Der Ausgleich wird durch Ankauf von Waldpunkten beim Forstamt MV erfolgen. Eine Reservierungsbestätigung zum Ankauf von Waldpunkten liegt bereits vor.	
10.	**WBV „Wallensteingraben-Küste“** **Stellungnahme vom 15. August 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**
	Der o. g. Bebauungsplan Nr. 68/ 17 wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Im Bereich des B-Planes befinden sich Gewässer II. Ordnung, für die der Verband die Unterhaltungspflicht hat.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Es handelt sich um die in der Anlage dargestellten Gewässer mit der Nr.: 11:0:21, "Lübsche Torweide"; 11:0:21/3, Volkshausgraben und 11:0:21/4, Ostfriedhofsgraben.	Auf die Betroffenheit der nebenstehenden Gewässer wurde bereits im Vorentwurf der Bauleitplanung eingegangen. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die Angaben zu den Gewässern in der Begründung nochmals konkretisiert und ergänzt. Der Verlauf der Gräben durch das Plangebiet wird in einer Abbildung innerhalb der Begründung verortet. Zudem wurden	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.		verbindliche Festsetzungen zu Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft aufgenommen.	
	Der Gewässerbestand ist bei der Entwurfsplanung zu berücksichtigen. An den Gewässern ist ein angemessener Entwicklungsraum sowie der notwendige Gewässerunterhaltungsstreifen von 5,0 m freizuhalten.	Der beidseitige 5,00 m breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten, innerhalb der Grünflächen und Waldfläche und wird somit nicht von Baumaßnahmen tangiert. Dennoch wurde ein entsprechender Hinweis und eine Festsetzung zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird festgestellt, dass der Bebauungsplan (Stand Entwurfsplanung April 2020) im Gewässerrandstreifen des Grabens 21 – zwischen Graben 21 und dem festgesetzten SO Wohnmobilstellplatz – eine private Grünfläche festsetzt, auf der eine Hecke zu pflanzen ist. Da nach Herstellung der Hecke eine Bewirtschaftung des Gewässers von östlicher Richtung nicht mehr ohne weiteres möglich ist, sollte die Heckenpflanzung um bis zu 5,00 m in Richtung Osten verlegt werden. Auswirkungen ergeben sich nur auf die Stadt als Eigentümerin der Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes. Eine erneute Offenlage wird somit nicht notwendig. Dies geht zu Lasten der festgesetzten Fläche des Wohnmobilstellplatzes. Der Pappelbestand ist aus Gründen der Verkehrssicherheit zu roden	**Die zwischen Graben 21 und SO Wohnmobilstellplatz (Nordwesten des Plangebietes) festgesetzte Heckenpflanzung ist in Richtung Osten zu verschieben, so dass der parallel zum Gewässergraben verlaufende 5,00 m breite Gewässerrandstreifen zur Gewässerbewirtschaftung zugänglich ist.**
	Diese Gewässer können für die Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser genutzt werden. Einleitmengen und Einleitstellen sind dem Verband zur Zustimmung vorzulegen.	Kenntnisnahme. Die Entwässerungsplanung sieht die Niederschlagsentwässerung in die bestehenden Gewässer bereits vor. In der Begründung wird hierauf eingegangen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit den Fachbehörden und -verbänden abzustimmen. Dies betrifft jedoch vielmehr die konkrete Ausführungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung. Dennoch wird die Begründung um die Ergebnisse der Erörterungstermine ergänzt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.	Der Bereich des B-Planes befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Weidendamm. 	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
12.	**Deutscher Wetterdienst** **Stellungnahme vom 28. August 2018** Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen" und nehme hierzu wie folgt Stellung. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung erhoben werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines amtlichen klimatologischen Gutachtens wurde auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
12.	informieren. Für eventuelle Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung	Kenntnisnahme.	
13.	**Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister** **Ordnungsamt; Abt. Brandschutz** **Stellungahme vom 24. September 2018** Ich habe den o. g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: 1. Zufahrten Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i. V. m. Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar" zu verwenden. Für die Schließung „Wismar" ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten. 2. Löschwasserversorgung Aufgrund § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBI, M-V Nr.23/2015 vom 30.12.2015), in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet	Im Nachgang an den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, auf den sich die nebenstehende Stellungnahme bezieht, wurde der „Textteil zum Bebauungsplan“ erstellt. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum „Brand- und Katastrophenschutz“ integriert, der die nebenstehenden Hinweise beinhaltet. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit bereits Beachtung und es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Vgl. städtebauliche Stellungnahme zu Punkt 1.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13.	96m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.		
14.	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 07. September 2018** Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der ,,Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)" bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung	 Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg an der Bauleitplanung beteiligt wurde. Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz wurden keine gegeben. Diese erfolgten jedoch vom Ordnungsamt, Abt. Brandschutz der Hansestadt Wismar, welches für den Brandschutz in der Hansestadt zuständig ist. Die Hinweise wurden in die vorliegende Abwägungstabelle eingestellt. Auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen. Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampfmittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.	Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Ein Auskunftsersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan, der im Zuge der weiteren Entwurfsplanung erarbeitet wurde und Teil der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB war, hingewiesen. Die Belange der Anregungsträgerin fanden somit bereits in der Entwurfsplanung Berücksichtigung.	
	Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Kenntnisnahme.	
	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter ,,Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.	Kenntnisnahme.	
15.	**Hansestadt Wismar; Der Bürgermeister** **Bauamt; Abt. Sanierung und Denkmalschutz** **Stellungnahme vom 29. August 2018** Aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen: untere Denkmalschutzbehörde: Der für den Einzelhandel vorgesehene Standort hat seine Lage südlich der historischen Altstadt, ca. 300 m vom Rand der Altstadt und ca. 800 m vom unmittelbaren Zentrum der Altstadt entfernt. Die Altstadt (Innenstadt) weist eine herausgehobene Funktion im städtischen Standortgefüge auf (Hauptgeschäftszentrum). Eindrucksvoll untermauert wird dies durch die Aufnahme der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe. Neben der Zentralität hat die Innenstadt eine Vielfalt an Funktionen, die zu erhalten sind. Eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur, eingefasst in das städtebaulich und historisch hochwertige Ensemble des UNESCO-Welterbes ist von besonderer Bedeutung für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und somit auch Lebensfähigkeit der Innenstadt. Der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt als auch der Ausbau der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt und somit die Stärkung des Profils der Innenstadt sind hierbei ein wesentliches Ziel. Um die Stärkung der Innenstadt voranzutreiben, sollen zukünftige Investitionen daher verstärkt auf das	Kenntnisnahme. In Kapitel 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, dass eine Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Auch wenn das vorliegende Planvorhaben nicht der Auslöser für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist, wird das Ergebnis der vorliegenden Planung Berücksichtigung im REHK finden. Für die vorliegende Planung erfolgten eingehende Prüfungen für den geplanten Standort (städtebauliche Wirkungsanalyse Büro Junker + Kruse und Potenzial- und Auswirkungsanalyse Büro GMA). Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. 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. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, aus der eindeutig hervorgeht, welche Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Hauptgeschäftszentrum ausgerichtet sein. Was genau im SO ,,Einkaufzentrum" angeboten werden soll, ist nicht bekannt. Es soll laut Begründung ein ,,Einkaufszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen" sein. Das hier geplante Vorhaben darf jedoch das Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt) als wichtigsten Einzelhandelsstandort in Wismar nicht gefährden. Dies wird nur erreicht, wenn hier nur nicht zentrenrelevante Produkte angeboten werden und die bereits bestehenden Nahversorger in das neue Nahversorgungszentrum verlagert werden. Ein eventuell zusätzlicher Nahversorger als auch zentrenrelevanter Einzelhandel am Standort werden dagegen kritisch gesehen. Zudem ist eine Verkaufsflächenbegrenzung und eine Sortimentsliste im Abgleich zum Hauptgeschäftszentrum notwendig. Da laut Begründung auch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel geplant ist, ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zwingend notwendig. Diese soll laut Begründung beauftragt worden sein. Das Ergebnis ist frühzeitig mitzuteilen, um eine erneute Stellungnahme abgeben zu können.	überschritten werden darf. Die Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum wurde mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche „gedeckelt“. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festzusetzenden Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA). Das Gutachten der GMA sowie die städtebauliche Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse sind Anlage des Bebauungsplanes. Es wird festgestellt, dass zwei projektbezogene Einzelhandelsuntersuchungen erstellt wurden, die die Marktsituation konkret analysierten und aufzeigten, welche Sortimente am Planstandort zugelassen werden können, ohne die Innenstadt zu gefährden. Aus der gutachterlichen Empfehlung des Büros GMA wurde eine entsprechende Festsetzung abgeleitet. Die Festsetzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche, der zulässigen Sortimente mit sortimentsbezogener zulässiger Verkaufsfläche sowie die beiden angesprochenen Einzelhandelsuntersuchungen wurden Bestandteil der weiteren Entwurfsplanung und wurden der Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Somit hatte diese die Möglichkeit eine erneute und konkretisierende Prüfung vorzunehmen. Mit Schreiben vom 11. Juni 2020 nahm die Anregungsträgerin Stellung zur angepassten und Entwurfsplanung. Diese Stellungnahme wurde in die bauleitplanerische Abwägung (hier Behandlung der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB) eingestellt und fach- und sachgerecht behandelt. Auf die erstellte Abwägungstabelle zur förmlichen Beteiligung nach b§§ 3,4 Abs. 2 BauGB wird verwiesen. Bereits an dieser Stelle soll jedoch darüber informiert werden, dass die Anregungsträgerin sich nicht gegen den festgesetzten Sortimentsmix ausgesprochen hat. Wie jedoch bereits im vorherigen Absatz formuliert, soll die Sortimentsliste nochmal verändert werden. Negative Auswirkungen sind gemäß der fachgutachterlichen Stellungnahme der GMA jedoch nicht zu befürchten, denn es handelt sich um eine reine Umstrukturierung der Festsetzung.	
	Der vorliegende Bebauungsplan weist nur eine Planzeichnung und ein städtebauliches Konzept auf. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nur für das WA- und MI-Gebiet angegeben. Für die SO-Gebiete sind zum Maß der baulichen Nutzung keine weiteren Angaben enthalten. Um Art und Maß der baulichen Nutzung beurteilen zu können, ist die Nutzungsschablone zu vervollständigen und der Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen zu ergänzen und erneut zur Beurteilung vorzulegen.	Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf die Vorentwurfsplanung, welche nicht als abschließend zu bewerten ist. In der weiteren Entwurfsplanung wurden die Festsetzungen konkretisiert und ergänzt. Die Entwurfsplanung wurde der Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme vorgelegt.	Keine Auswirkungen.
	Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus). Das Denkmal ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V ist der Eigentümer verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zusetzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Somit sind nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand nehmen. In der Begründung wird unter Punkt 4.2.6 Denkmalschutz auf die Thematik bereits näher eingegangen, was fürs Erste soweit nachvollziehbar ist.	Wie die Anregungsträgerin bestätigt, wurde der Baudenkmalschutz bereits im Rahmen der Vorentwurfsplanung gewürdigt und das Baudenkmal entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem wurden Informationen zum Baudenkmal Schweriner Straße 17 in die Begründung aufgenommen. Aufgrund der weiteren Stellungnahme der Anregungsträgerin wurde im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Bereich des Baudenkmals nicht mehr als Sondergebiet, sondern als	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Im weiteren Verfahren wird unserseits jedoch die Notwendigkeit gesehen, Art und Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück mit dem Denkmal zu überarbeiten. Die Ausweisung des Baufeldes mit dem denkmalgeschützten Gebäude Schweriner Straße 17 als SO-Baufläche wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Das ehem. Bürogebäude und Wohnhaus, errichtet im 2. Drittel des 19. Jahrhundert, ist mit dieser Nutzung bis Anfang der 1990er Jahre belegt. Hinsichtlich der vorhandenen Gebäudestruktur und Gebäudekubatur ist die ursprünglichen Nutzung wieder aufzunehmen. Die Weiterführung der ursprünglichen Nutzung garantiert am ehesten den Erhalt der wertvollen, nicht vermehrbaren Denkmalsubstanz. Nutzungsänderungen stellen den denkmalgeschützten Bestand unnötig auf den Prüfstand und sind mit stärkerem Substanzverlust verbunden. Dem öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes ist hier der Vorrang zu geben. Aus denkmalpflegerischen Gründen sind daher nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Da das unmittelbar nördlich an das Grundstück Schweriner Straße 17 angrenzende Grundstück Schweriner Straße 15 in der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird, ist diese Art der baulichen Nutzung ebenfalls für das zu bildende Baugrundstück mit dem Denkmal Schweriner Straße 17 festzusetzen.	Mischgebiet festgesetzt. Der Anregung wurde somit entsprochen.	
	Durch zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung ist zu gewährleisten, dass der Solitärbau mit seinen aufwändigen Fassaden in seinen äußeren Abmaßen als solches fixiert wird.	Um das Baudenkmal wurde ein enges Baufenster gezogen, welches die Fassadenversprünge und -vortritte berücksichtigt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass jegliche bauliche und sonstige Veränderung am Gebäude Schweriner Straße 17 ohnehin der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedarf. Die Belange des Denkmalschutzes werden somit ausreichend gewürdigt.	
	Mit dem festzusetzenden Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das MI-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 gemäß §17 BauNVO / Kappungs-grenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNV0 maximal 0,8 ist in der Planung sicher zu stellen, dass das Baugrundstück mit dem Denkmals Schweriner Straße 17 eine ausreichende Größe für die zuvor genannten Nutzungen incl. notwendiger Stellplätze erhält.	Der Anregung wurde gefolgt. Die GRZ wurde auf den Wert 0,6 festgesetzt und Stellplatzbereiche wurden – nach Rücksprache mit der Anregungsträgerin in der weiteren Entwurfsplanung zeichnerisch und textlich festgesetzt. Weitere Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht.	Keine Auswirkungen.
	Gemäß 7 Abs. 1 Nr. 2 des DSchG M-V bedarf es der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Gestaltungsmerkmale wie z. B. überhöhte Trauf- bzw. Gebäudehöhen, fremde Dachformen, abweichende (Fassaden)Proportionen können das Erscheinungsbild eines bzw. einer Gruppe von Denkmalen beeinträchtigen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Die Festsetzung des angrenzenden MI-Gebietes mit maximal 4 Vollgeschossen (VG) erscheint im Abgleich mit dem Denkmal Schweriner Straße 17 mit 2 oberirdischen Geschossen und dem Dachgeschoss als zu hoch bemessen. Hier ist ein Abgleich der Gebäudehöhen der näheren Umgebung notwendig. Ziel muss daher sein, dass die Festsetzung für das übrige MI-Gebiet nicht das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse und der vorhandenen Trauf- und Firsthöhe das angrenzende Denkmal überschreitet. Die zulässige Anzahl der VG im gesamten MI-Gebiet ist	Die Zahl der Vollgeschosse wurde in der weiteren Entwurfsplanung auf 3 begrenzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde ebenfalls bestimmt und richtet sich nach den tatsächlichen Höhen des Baudenkmals Schweriner Straße 17 (MI 2). Die Gebäudehöhe wurde am 18.10.019 durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro ermittelt und mit TH = 12,76 m ü NHN und FH = 16,73 m ü NHN angegeben. Im Bebauungsplan wurde die zulässige TH mit 9,50 m und die OK (welche in diesem Falle der FH entspricht) mit 13,50 m über Bezugspunkt angegeben. Als Bezugspunkt wurde die Schweriner Straße definiert. Die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	deshalb auf maximal 3 VG zu reduzieren.	Bezugshöhe liegt bei ca. 3,50 m ü NHN, so dass die derzeitige Gebäudehöhe planungsrechtlich gesichert wird. Der Bebauungsplan gestattet dem Besetzer der Immobilie Schweriner Straße 17 eine Erhöhung seines Gebäudes um ca. 0,25 m im Vergleich zur Bestandsituation. Dieser Spielraum wird für angemessen erachtet, um auch den ansteigenden Auflagen an Wärmedämmung etc. Rechnung tragen zu können. Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden hierbei beachtet. Die bauliche Höhe des Gebäudes Schweriner Straße 15 (MI 1) überschreitet aktuell hingegen die nun im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe. Hier hat das Denkmalamt zu bedenken gegeben, dass nicht die derzeitige bauliche Höhe planungsrechtlich gesichert werden soll, sondern die Gebäudehöhe des Grundstücks Schweriner Straße 15 sich perspektivisch der Höhe des Baudenkmals anzunehmen hat. Da für die Bestandsimmobilie Schweriner Straße 15 jedoch eine gültige Baugenehmigung existiert, ist hier auf den Bestandschutz zu verweisen.	
	Für das SO ,,Einkaufszentrum" scheint laut der in der Begründung dargestellten Visualisierung eine 2-Geschossigkeit vorgesehen zu sein. Dies wäre aus denkmalpflegerischer Sicht mit Hinblick auf den dem Denkmal zuzugestehenden Umgebungsschutz möglich.	Es wird darüber informiert, dass die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung nochmals angepasste wurde. Dies jedoch unter Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Städtebauliches und denkmalschutzrechtliches Anliegen war es, dass die Gebäude im SO 1 nicht höher errichtet werden dürfen, als die aktuelle Firsthöhe des Baudenkmales es ist. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Auch war es der städtebauliche Wunsch, dass der im Bebauungsplan mit der Kennziffer 3 bezeichnete Bereich des SO 1 (im Westen des SO-Gebietes) den Hochpunkt im Gebiet darstellt. Durch die Festsetzung der gebietsbezogenen Vollgeschosse und	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		der Gebäudehöhen wird zudem gewährleistet, dass die Gebäudeentwicklung in Richtung des Gebietes 3 zunimmt und keine Rücksprünge erfolgen, was ein unharmonisches Erscheinen bewirkt hätte.	
	Für das geplante Gasometer ist eine max. Gebäudehöhe festzusetzen. Diese soll zumindest die Traufhöhe des Denkmals nicht überschreiten.	Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde noch die Absicht verfolgt, einen ehemaligen Gasometer, von dem bis zur durchgeführten Altlastensanierung noch Fundamentreste da waren, an seinem ehemaligen Standort nachzubilden und in die Gestaltung des Einkaufszentrums einzubinden. Durch diese Maßnahmen sollte eine Verbindung zwischen „Alt“ und „Neu“ geschaffen werden. Hierfür wurde am ehemaligen Standort des Gasometers eine Baugrenze in Form eines Kreises festgesetzt. Von dieser Planung wurde jedoch inzwischen Abstand genommen. Die nebenstehende Forderung zur Aufnahme einer maximalen Höhe für den Gasometer ist demnach obsolet.	Keine Auswirkungen.
	Die bestehende Zufahrt für das Gebäude Schweriner Straße 15 soll künftig entfallen und über das rückwärtige Plangebiet erfolgen. Wie dies genau aussehen soll, ist nicht genau erkennbar. Im Konzept scheint dies entweder über die Anlieferungszufahrt (Zufahrt über Bgm.-Haupt-Straße) oder über die Zufahrt Kundenverkehr möglich zu sein. Diesbezüglich ist eine Konkretisierung notwendig, erst dann kann hierzu eine abschließende denkmalrechtliche Stellungnahme abgegeben werden.	Die verkehrliche Erschließung der sich in den festgesetzten Mischgebieten befindenden Baugrundstücke soll zukünftig nicht mehr direkt von der Schweriner Straße aus erfolgen, sondern über das SO 1 erfolgen. Die derzeitige Erschließung der Grundstücke wird mit dem notwendigen Umbau der Schweriner Straße nicht mehr möglich sein. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) zu Gunsten der Eigentümer / Anwohner sowie der Versorgungsträger, da bei Privatgrundstücken nicht zwingend damit gerechnet werden kann, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsleitungen dulden werden und eine Überfahrt über deren Grundstück gestatten werden. Diese Maßnahme ist mit allen von der Maßnahme betroffenen Eigentümern abgestimmt. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungslegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage (auch Anlagen des ruhenden Verkehrs) auf dieser Fläche. Die Eintragung der Baulast / die dingliche Sicherung der Maßnahme hat zu erfolgen. Eine vertragliche Einigung zur Überfahrt wurde erzielt.	
	Wie zuvor zum Baugrundstück mit dem Denkmal Schweriner Straße 17 wird einer Verkleinerung des Baufeldes zugunsten Dritter nicht zugestimmt. Die Wendeanlage für den Anlieferungsverkehr, welche sich zum Teil im Bereich des zuvor erwähnten Baufeldes befindet und nur durch eine Baumreihe von diesem getrennt wird, ist zu verschieben. Die Darstellung im städtebaulichen Konzept steht zudem im Widerspruch zur Planzeichnung. Diesbezüglich ist eine Präzisierung der verkehrlichen Anbindung des Mischgebietes notwendig. Die verkehrliche Anbindung ist frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.	Am 10. Oktober 2019 kam es zu einem Abstimmungsgespräch in Wismar, an dem auch die Anregungsträgerin teilnahm. Neben den zuvor behandelten Themen der Gebäudehöhen im Mischgebiet und im Sondergebiet Einkaufszentrum wurde sich auch über die verkehrlichen Anlagen des Einkaufszentrums abgestimmt. Die Anregungsträgerin verdeutlichte, dass diese sich nicht innerhalb des festzusetzenden Mischgebietes befinden dürfen. Die Planung wurde daraufhin angepasst und der Anregungsträgerin in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut vorgelegt. Einwände gegen die Plananpassung – die in dieser Form abgestimmt war – erfolgten keine.	Keine Auswirkungen.
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Hochwasser-Risikogebiet ,,Küstengebiet West". Demzufolge ist mit erhöhten Anforderungen, was den Hochwasserschutz betrifft, zu rechnen. Hierzu gehört auch die Ausweisung einer Mindestfußbodenhöhe bzw. einer Mindesthöhe für Verkehrsflächen. Welche	Zunächst ist festzustellen, dass sich lediglich einige Teile des Geltungsbereiches innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ befinden. Der betroffene Bereich wurde im Planteil des Bebauungsplanes gekennzeichnet bzw. die Hochwassergebietsabgrenzung wurde nachrichtlich in	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Höhenfestsetzung hier zum Tragen kommen wird, ist nicht bekannt. Auch nicht, welche Auswirkungen dies ggf. auf die Höhen baulicher Anlagen haben wird. Zudem sind nähere Angaben zur ,,hochwasserangepassten Bauweise" zu machen. In jedem Fall sollten die neuen Planstraßen bzw. Verkehrsflächen nicht über den bereits bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen liegen. Die genauen Höhen sind auch für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung Angaben notwendig. Mit der Präzisierung der Planung ist daher eine erneute Beurteilung notwendig.	den Bebauungsplan übernommen. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m ü NHN. Für die vom Hochwasser-Risikogebiet betroffenen Bereiche entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme Mindestfußbodenhöhen bzw. Mindesthöhen für Verkehrsflächen festgesetzt (Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Weitere Sicherheitsvorkehrungen gegen Hochwasser (objektbezogener Hochwasserschutz, Auftriebssicherungen etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu treffen. Da die nebenstehenden Anregungen bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden ergeben sich keine weiteren Änderungen.	
	Behörde für den Bodendenkmalschutz:		
	Im Bereich des Plangebietes befinden sich Teile des Bodendenkmals ,,Altstadt". Diese umfassen die Fläche der Kleingärten und das MI-Gebiet vollständig (im Übersichtplan blau gekennzeichnet, siehe Anlage). Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.	Der Anregung zur Kennzeichnung des Bodendenkmals „Altstadt“ wurde in der weiteren Entwurfsplanung gefolgt. Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verwies das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 27. April 2017. In dem hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten Bauherren gibt. Im Einzelnen stellt das Gericht (im Folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch	**Die Grenzlinie des Bodendenkmals ist aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Planzeichen-erklärung zu entfernen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird…“ (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." Da eine präzise Bestimmung eines Bodendenkmals im vorliegenden Fall nicht vorliegt (die Grenze des Bodendenkmals „Altstadt“ ist lediglich eine Vermutung von Seiten des Landesamtes), ist eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird, im Vernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, empfohlen, die Grenzlinie des Bodendenkmals „Altstadt“ aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes herauszunehmen, so dass kein Hinweis mehr in der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Im Textteil der Planzeichnung ist folgender Text zu übernehmen: ,,Im Plangebiet 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 MV, dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 1 2ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBI. 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. Hinweis: 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."	Planzeichnung und der Planzeichenerklärung existiert. Der Texthinweis zum Bodendenkmalschutz und die Begründung sollte entsprechend angepasst werden. Der nebenstehende Hinweis wurde Wortgleich in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen. Hiervon konnte die Anregungsträgerin sich in der förmlichen Beteiligung überzeugen. Allerdings teile die Anregungsträgerin in diesem Zuge mit, dass nach Korrespondenz mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) auch bei anderen Bauvorhaben im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“ die Untere Denkmalschutzbehörde angehalten wurde, den nebenstehend formulierten Textbaustein anzupassen. Wie zuvor bereits erwähnt verwies das Landesamt in seiner Stellungnahme auf das Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 27. April 2017. Nach erneuter Rücksprache des zur Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros InfraPro aus Lorsch mit der Behörde für Bodendenkmalschutz (hier Anregungsträgerin) wurde sich darauf verständigt, lediglich einen allgemeinen Texthinweis zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufzunehmen. Gleicher Hinweis sollte in die Begründung übernommen werden und die Abbildung der räumlichen Lage des Bodendenkmals „Altstadt“ sollte aus der Begründung entfernt werden. Die Anpassung des Textteils zum Bebauungsplan und der Begründung wird der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar empfohlen.	**Der Verweis auf das Bodendenkmal „Altstadt“ ist aus dem Textteil zum Bebauungsplan und aus der Begründung zu entfernen. Stattdessen ist folgender Hinweis zur Bodendenkmalpflege in den Textteil und in die Begründung aufzunehmen:** **"<u>Bodendenkmalpflege</u>** **Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.** **Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.			**durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."**
	In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind derzeit keine archäologischen Funde und Fundstellen bekannt. Jedoch können jederzeit welche entdeckt werden. Für diesen Fall sind die textlichen Festsetzungen des Bodendenkmals ,,Altstadt" wie folgt zu ergänzen: ,,Darüber hinaus können bei Erdarbeiten in anderen Bereichen des Plangebietes jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."	Der nebenstehende Hinweis ist mit dem zuvor formulierten Beschlussvorschlag bereits abgedeckt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Die Begründung ist um die Belange der Bodendenkmalpflege entsprechend zu erweitern.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
18.	**Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 07. August 2018** In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte	Kenntnisnahme. Das von der Anregungsträgerin benannte Merkblatt wurde gesichtet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Die Hansestadt Wismar beteiligt im vorliegenden Bauleitplanverfahren - wie auch sonst üblich - diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Eine Beteiligung hat dann zu erfolgen, wenn von der Behörde bzw. dem Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Belange eingebracht werden können. Im Zuge der Bauleitplanung wurde auch der Landkreis Nordwestmecklenburg und somit das hier angesiedelte Kataster- und Vermessungsamt beteiligt. Das Kataster- und Vermessungsamt teilte mit Stellungnahme vom 24.08.2018 mit, dass weder Einwände noch Bedenken bestehen und im B-Planbereich sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
20.	**Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 20. August 2018** Nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen. Ich qehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.	Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin weder Bedenken zur Planung erhebt noch Anregungen vorbringt. Die betroffenen Behörden wurden an der Bauleitplanung beteiligt und die von den Fachbehörden abgegebenen Stellungnahmen behandelt bzw. in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
21.	**Landgesellschaft** **Mecklenburg-Vorpommern mbH** **Stellungnahme vom 08. August 2018** Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt. Mit Ihren Schreiben vom 02.08.2018 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
21.	öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans erhoben werden. Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Für Fragen steht Ihnen unser Mitarbeiter, Herr xxx, unter o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben werden. Ein entsprechender Beschlussvorschlag kann somit entfallen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme.	
23.	**Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Stellungnahme vom 03. September 2018** Wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Bitte um Stellungnahme gern nach. Die vorliegende Planung hat die Zielstellung, die planerischen Voraussetzungen für die Nutzung einer stadtnahen Fläche (ehemaliges HEVAG-Gelände) durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, einen öffentlichen Parkplatz sowie durch Wohnbebauung zu schaffen. Da durch das Vorhaben des Investors ein langjähriger städtebaulicher Missstand beseitigt werden	Die Anregungsträgerin teilt mit, die Planung in den Grundzügen zu unterstützen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	könnte, indem eine Gewerbebrache beseitigt und einer stadtplanerischen Nutzung zugeführt wird, unterstützt die IHK zu Schwerin die Planung in ihren Grundzügen. Grundsätzlich ist der Standort aus unserer Sicht für die vorgesehene Entwicklung gut geeignet. Die attraktive Lage in der Nähe des Stadtzentrums ist insbesondere für die geplante Wohnraumentwicklung von Vorteil. Für die geplante Errichtung eines Einkaufszentrums ist die bestehende Vorprägung des Gebietes durch verschiedene Lebensmitteleinzelhändler und die vorhandene Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden und entstehenden Wohngebiete als grundsätzlich positiv zu benennen. Darüber hinaus ist die Fläche auch im ,,Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar" (2012) als ,,Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel" ausgewiesen und somit seit einiger Zeit für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Die Planungen des Investors sehen jedoch, entgegen den Empfehlungen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes, großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vor. Da die Fläche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, verstößt die Planung somit gegen das Integrationsgebot, das im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg festgeschrieben ist. Dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des ,,Hauptzentrums Wismarer Innenstadt", muss aus Sicht der IHK zu Schwerin ein hoher Stellenwert beigemessen werden. Im Zuge der weiteren Planung sind zwingend Verträglichkeitsgutachten durchzuführen und entsprechende Schutzmaßnahmen für die	Die Anregungsträgerin bewertet die Planfläche für die Umsetzung der Planungsabsicht – und insbesondere zur Errichtung von Wohnraum und Einzelhandel – für gut geeignet. Dies deckt sich mit den Ansichten der Hansestadt Wismar und dem Gutachterbüro für Einzelhandelsfragen GMA. Die GMA kommt in ihrem Einzelhandelsgutachten für den Planstandort zu der abschließenden Beurteilung, dass die vorgesehene Fachmarktstruktur zur Erreichung der Entwicklungsziele der Hansestadt Wismar für das Nahversorgungszentrum Am Drewes Wäldchen prädestiniert scheint. In Kapitel 2.5 der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits im Vorentwurf darauf hingewiesen, dass eine Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt. Auch wenn das vorliegende Planvorhaben nicht der Auslöser für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist, wird das Ergebnis der vorliegenden Planung Berücksichtigung im REHK finden. Für die vorliegende Planung erfolgten eingehende Prüfungen für den geplanten Standort (städtebauliche Wirkungsanalyse Büro Junker + Kruse und Potenzial- und Auswirkungsanalyse Büro GMA). Beide Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, aus der eindeutig hervorgeht, welche Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	zentrenrelevanten Sortimente zu installieren.	sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Die Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum wurde mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche „gedeckelt“. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festzusetzenden Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar (Potenzial- und Auswirkungsanalyse der GMA). Ein Verstoß gegen das Integrationsgebot wird nicht erkannt. *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 Ansiedelungen 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	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.		entstehen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung sogar noch ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.** Dies wird auch durch die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 02. Juli 2020 zum Bebauungsplan bestätigt. Hier heißt es: *…„Darüber hinaus sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen ZVB zulässig (Integrationsgebot). Gemäß REHK wird der Vorhabenstandort als perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Der Standort ist ebenfalls an bestehende Wohnnutzungen angebunden und übernimmt hier bereits eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof). Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen. Eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Radwegeverbindung sind ebenfalls gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des B-Plans weiter*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.		*ausgebaut. Somit kann ebenfalls eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V hergestellt werden.“…*	
	Die Planung beinhaltet außerdem Überlegungen, die benachbarten ALDI- und EDEKA Märkte in das Vorhabengebiet zu verlagern. Hierbei gilt es aus unserer Sicht, entsprechende Maßnahmen festzuschreiben, zum Beispiel geplanten und kontrollierten Rückbau, um einer bloßen Verlagerung des städtebaulichen Missstandes vorzubeugen, indem keine neuen Leerstände erzeugt werden.	Es wird bestätigt, dass die Umsiedlung der in der Nachbarschaft bereits bestehenden ALDI- und EDEKA-Märkte vorgesehen ist. Das ehemalige ALDI-Grundstück wird fortan als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Das bisherige EDEKA-Gebäude soll bestehen bleiben und eine Nachnutzung durch einen anderweitigen Einzelhändler erfahren. Eine bauleitplanerische Regelung kann auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung jedoch nicht erfolgen, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu Flächen treffen kann, die sich innerhalb des festgesetzten Bebauungsplanes befinden.	
	Aus unserer Sicht ergeben sich im gegenwärtigen Stadium der Planung keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Kenntnisnahme.	
26.	**BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 30. August 2018** Vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen und Ihre Anhörung vom 02.08.2018. Uns liegen keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage der hier betroffenen Planungsgebietes in den Flur 1 der Gemarkung Wismar ist es sehr wahrscheinlich, dass keine BVVG-Vermögenswerte von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich dieser Umstand im Zuge der weiteren Plankonkretisierung als zutreffend erweisen und tatsächlich keine BVVG-	Es wird mitgeteilt, dass nach Durchsicht der Unterlagen keine Betroffenheit erkannt wird.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
26.	Vermögenswerte betroffen sein, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später von Dritten betriebenen Realisierung des Vorhabens. Detailliertere Aussagen zu konkreten Flurstücken, insbesondere Angaben zu bestehenden Nutzungs- und Privatisierungssachverhalten, sind erst möglich, wenn Sie uns die Informationen über die betroffenen BVVG-Liegenschaft mit den vollständigen Katasterangaben zur Verfügung stellen. Davon gehen wir zz. jedoch nicht aus. Andernfalls bitten wir um die Berücksichtigung der nachfolgend genannten Sachverhalte: + Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG-Flächen wird nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen. + Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige Flurstücks- und -flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird. + Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da nicht bekannt ist, dass durch die Planung BVVG-Vermögenswerte betroffen sind, kann von einer weiteren Behandlung der nebenstehenden Stellungnahme und einem darauf abgestellten Beschlussvorschlag abgesehen werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
26.	Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. + Die BVVG geht' davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG-Vermögensgegenstand eintreten sind, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor. + Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen. + Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigten Dritten.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
28.	**Hauptzollamt Stralsund** **Stellungnahme vom 23. August 2018** Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ folgendes an: 1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. 2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch keine. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
29.	**Hansestadt Wismar; Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten** **Stellungnahme vom 14. August 2018** Im geplanten "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, ..." ist eine Wohnbaufläche unmittelbar neben den Sportplätzen an der Bürgermeister-Haupt-Straße vorgesehen. Bei den Sportplätzen handelt es sich um je einen Rasen- und einen Kunstrasenplatz. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die permanente sportliche Nutzung ohne Einschränkungen an diesem Standort fortgeführt werden muss. Der dortige Spielbetrieb der unterschiedlichsten Spielklassen findet vorwiegend in den Nachmittagsstunden sowohl an den Werk-, aber auch an Sonn- und Feiertagen statt. Auf diesen Umstand mache ich vor allem unter dem Aspekt aufmerksam, dass "kleine Mehrfamilienhäuser mit gehobenem Anspruch" gebaut werden sollen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen des Lärmschutzes speziell dort zu prüfen.	Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hier wurde auch der Sportlärm aus den Sportanlagen nach 18. BImSchV berechnet und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Nutzung der Sportplätze im geplanten Wohngebiet zu Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV kommt. Diesen kann mit einer Lärmschutzwand begegnet werden. Gemäß Schallgutachten ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften die sinnvollste Maßnahme. Die Wand sollte unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz platziert werden und eine Mindesthöhe von 4,5 m besitzen. Somit können die Richtwerte eingehalten werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
30.	**Bergamt Stralsund** **Stellungnahme vom 30. August 2018** Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von	Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin zu wahrenden Belange nicht berührt werden und dass keine Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
30.	Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.		
31.	**Straßenbauamt Schwerin** **Stellungahme vom 04. September 2018** Ich nehme Bezug auf die o.g. eingereichten Unterlagen vom 02.08.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Dre*wes* Wäldchen" der Hansestadt Wismar, die mir am 06.08.2018 eröffnet wurden. Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr.68/17 der Hansestadt Wismar bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Folgende Hinweise sind jedoch zu beachten: Die Straßenbäume auf der Westseite der L12 sind zu erhalten. Des Weiteren lehnt der Straßenbaulastträger Lärmschutzforderungen zu den Verkehrslärm-immissionen aus der L12 ab. Nach 4.2.7 der Unterlage soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Dieses ist der Straßenbauverwaltung im Zuge der	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Anregungsträgerin auch mit Stellungnahme vom 03. Juni 2020 im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestätigte, dass in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen. Kenntnisnahme. Einzelbäume im festgesetzten Straßenbereich der Schweriner Straße und im Mittelstreifen der Bürgermeister-Haupt-Straße wurden keine gesondert zum Erhalt festgesetzt, da sie bereits dem Schutzstatus des Alleenerlasses bzw. des Landesnaturschutzausführungsgesetzes MV zuzuordnen sind. Die Ablehnung von Lärmschutzforderungen zu den Verkehrslärmimmissionen aus der L 12 Schweriner Straße werden zur Kenntnis genommen. Im Nachgang an den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, auf den sich die nebenstehende Stellungnahme bezieht, wurde	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.	Bauleitplanung zur Prüfung der Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers vorzulegen. In dieser schalltechnischen Untersuchung ist u.a. darzulegen, dass aus den Maßnahmen zur „Neugestaltung eines Knotens im Bereich der Schweriner Straße" an der L12 keine wesentliche Änderung nach §1(2) der BImSchV resultiert, die Lärmvorsorgemaßnahmen erfordern. Mit Vorliegen von wesentlichen Änderungen sind durch den Planungsträger Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Bebauungen zu treffen.	ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Dieses wurde der Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsicht vorgelegt. Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich die Schweriner Straße (L 12) sowie die Bürgermeister-Haupt-Straße ein. Zwei lichtgeregelte Kreuzungen werden im Schallgutachten berücksichtigt. Für die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße sowie die neue öffentliche Straße liegen detaillierte Verkehrszahlen durch die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser vor. Die Schallemissionen und –immissionen des Straßenverkehrs wurden gemäß RLS-90 berechnet und die Schallemissionen im Gutachten mit dem Emissionspegel gekennzeichnet. Die Anteile für die mittlere stündliche Verkehrsstärke wurden nach RLS-90 aus DTV-Werten berechnet, welche Tabelle 5 des Schallgutachtens zu entnehmen sind. Die Steigung des Verkehrsaufkommens wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt, da diese 5% nicht übersteigt. Da sich mit der Neugestaltung des Knotens (bzw. der zu erwartenden Verkehrsbelastung) die Werte nicht um 3dB(A) erhöhen oder neue durchgehende Fahrsteifen errichten werden, kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen. Gemäß § 1 der 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich, *"wenn* *1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird* *oder* *2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.		*mindestens 3 Dezibel(A) oder auf mindestens 70 Dezibel(A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel(A) in der Nacht erhöht wird.* *Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel(A) am Tage oder 60 Dezibel(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten".* *Die Bundesregierung ergänzt in ihrer Begründung, daß: "der bauliche Eingriff (grundsätzlich) zu einer spürbaren Steigerung der Belästigung durch Verkehrslärm führen (muß). Eine spürbare Verschlechterung ist immer dann gegeben, wenn der bisher vorhandene Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Auf eine Steigerung um mindestens 3 dB(A) kann es aber nicht mehr ankommen, wenn infolge des baulichen Eingriffes der Beurteilungspegel auf 70 / 60 dB(A) erhöht wird oder er vor dem baulichen Eingriff bereits über 70 / 60 dB(A) lag. Bei einer derartigen Belastung durch Verkehrslärm ist auch bei einer geringeren Lärmsteigerung, verursacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff, Lärmvorsorge erforderlich."* Die Planung reagiert bereits auf den vorhandenen und zu erwartenden Straßenlärm. So wurde die Baugrenze des Allgemeines Wohngebietes erst in einer Entfernung von 40 m zur Straßenachse der Bürgermeister-Haupt-Straße festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte werden im überbaubaren Bereich somit eingehalten. Dennoch sind schutzbedürftige Nutzungen immer gegen Schall zu schützen und passive Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Die Schallschutzverordnung DIN 4109 regelt sämtliche Maßgaben für eine bessere Schalldämmung – z.B. die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.		Dimensionierung der Außenhülle des Gebäudes – und ist insbesondere bei Neubauten zu berücksichtigen. In der Baugenehmigungsphase ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 gesetzlich gefordert. Hierauf geht der Bebauungsplan und das erstellte Schallgutachten ein. Die im Gutachten genannten Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 werden jedoch nicht speziell auf eine Lärmquelle (z.B. Straßenlärm der L 12) reduziert, sondern die zu ergreifenden Maßnahmen richten sich nach der gesamten Geräuschbelastung.	
	Für alle weiteren Bereich der L12 gilt: Diese sind als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzforderungen- und Maßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des B-Plangebiets ist durch den Planungsträger zu sichern.	Kenntnisnahme.	
32.1	**Hansestadt Wismar; Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Bauordnung Stellungnahme vom 22. August 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Gegen den Entwurf zum v. g. B-Plan bestehen aus Sicht des SG Bauordnung keine Einwände. Eine Beurteilung kann allerdings erst erfolgen, wenn auch die textlichen Festsetzungen des B- Planes vorliegen. Einige Fragen stellen sich mir jedoch bereits jetzt: 1. Da die als Mischgebiet festgesetzte Fläche nur sehr klein ist, stellt sich die Frage nach dem Grad	Kenntnisnahme. In der Vorentwurfsplanung wurden die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1	(prozentualer Anteil) der derzeit vorhandenen Mischung und der geplanten Mischung. Ist hier ein Verhältnis von 50% zu 50%, 40% zu 60% oder ggf. ein davon stark abweichendes Verhältnis zulässig.	Flurstücke Nr. 2559/3 und 2580/3 als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt. Bereits heute findet in diesem etwa 1.500 m² Gebiet eine Mischung von Wohnen und Gewerbe (Bestattungsinstitut als Beratungsstelle (keine Trauerhalle), Natursteingeschäft und Physiotherapie-Praxis) statt. Zusätzlich wurde in der weiteren Entwurfsphase des Bebauungsplanverfahrens auch das bislang als Sonstiges Sondergebiet (SO) 3 festgesetzte Gebiet als Mischgebiet festgesetzt werden, so dass die MI-Fläche deutlich vergrößern wurde. Hintergrund der Umwandlung der Festsetzung von SO auf MI war die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung. Das im festzusetzenden MI gelegene Gebäude Schweriner Straße 17 ist als Baudenkmal eingetragen (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus) und ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V ist der Eigentümer verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Somit sind nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand nehmen. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sind aus denkmalpflegerischen Gründen hier daher nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Dieser Nutzungseinschränkung kommt der festzusetzende Gebietstyp des Mischgebietes am nächsten, um die gewünschte Ordnungsfunktion zu erfüllen. Die Planung wurde noch vor Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB angepasst. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes zeichnet sich eben dadurch aus, dass innerhalb des Baugebietes eine „Mischung“ oder „Durchmischung“ der (Haupt)-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1		Nutzungen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe stattfindet. Das Durchmischungsverhältnis wird im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt / bestimmt, denn § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt den Gebietscharakter des Mischgebietes ohne Festlegung einer bestimmten Relation oder eines Vorrangs der einen gegenüber der anderen Nutzung. Ein Mischgebiet ist somit ein Baugebiet, in welchem beide Hauptnutzungen gleichermaßen (Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit) vertreten zu sein haben. Keines der beiden Hauptnutzungen darf ein deutliches Übergewicht gewinnen. Erforderlich ist jedoch nicht, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genauen oder zu annähernd gleichen Anteilen im Baugebiet vertreten sind. So ist regelmäßig bis zu einem Durchmischungsverhältnis von 70% zu 30% nicht von einem „Umkippen“ des Gebietes auszugehen. Dieses Mischungsverhältnis wird am Planstandort für durchaus realistisch eingestuft und die Durchmischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben ist auch der planerische Wille der Hansestadt Wismar. Die Durchmischung kann im Baugebiet an sich, auf Grundstücken oder auch innerhalb von einzelnen Gebäuden, bestehen. Ein Mischgebiet bedarf jedoch immer einer Steuerung der Entwicklung, um die Durchmischung einhalten zu können. Wenn eine Durchmischung nicht mehr gewährleistet ist, kann die Bebauung nach § 15 Abs. 1 BauNVO im Einzelfall unzulässig sein. Das Durchmischungsverhältnis zu gewährleisten obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Da das Mischgebiet jedoch bereits in der Entwurfsplanung angepasst wurde und eine „Durchmischungs-Quote“ nicht festzusetzen ist, ergeben sich aus der nebenstehenden Stellungnahme bzw. der vorherigen städtebaulichen Stellungnahme	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1	2. Da entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Kleingartenanlage im Norden des B- Plan-Geltungsbereiches gesichert werden soll, stellt sich die Frage, warum nicht die gesamte Kleingartenanlage im B-Plan erfasst ist.	keine weiteren Auswirkungen auf die Bauleitplanung, die eine erneute Anpassung bedeuten würden. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde ein Teil der Dauerkleingartenanlage „Im Wall“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Aufnahme der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente lediglich dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wegeverbindung vom Wohnmobilpark in die Kleingartenanlage zu schaffen und die bestehenden Fußwege zu sichern. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung sprach sich das Bauamt der Hansestadt Wismar dafür aus, auf die besagte Wegeverbindung zwischen dem im Vorentwurf festgesetzten SO Wohnmobilpark und der Kleingartenanlage zu verzichten, da alle Kleingartenparzellen belegt sind und eine Enteignung der Kleingartenpächter in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem späteren Nutzung des Weges stehen würde. Um die fußläufige Anbindung des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilparks an die Altstadt dennoch sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des SO Einkaufszentrums (im Grenzbereich zur Kleingartenanlage) eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) festgesetzt. Da die Fußwegeverbindung nun nicht durch die Kleingartenanlage führt, wurde die bestehende Kleingartenanlage bereits vor Durchführung der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen. Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgte somit bereits, weshalb es nun zu keinen weiteren Anpassungen kommen muss.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32..2	**Hansestadt Wismar; Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung Stellungnahme vom 24. August 2018** Zu o.g. Betreff geben wir unsere nachfolgende Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**
	1.) Zufahrt Bürgermeister- Haupt-Straße - Straßenbegleitender Gehweg westlich anordnen	Die Erschließungsplanung sieht auf der Planstraße, welche von der Bürgermeister-Haupt-Straße abgeht und als Stichstraße das Wohngebiet, das Einkaufszentrum, den Wohnmobilstellplatz und den öffentlichen Parkplatz erschließen wird, im südlichen Verlauf einen beidseitigen Gehweg vor. Im weiteren nördlichen Verlauf, ab Beginn der Fläche des Einkaufszentrums, ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen, welcher wie von der Anregungsträgerin benannt auf der westlichen Seite angeordnet wird. Der geplante Ausbau des Straßenquerschnitts wird in der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet. Der Anregung wird somit gefolgt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Planstraße im Bebauungsplan als gemischte öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde und auf die exakte Verortung der Gehwege verzichtet wurde. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenquerschnitte wird jedoch noch vor Satzungsbeschluss über einen abzuschließenden Erschließungsvertrag bestimmt.	Keine Auswirkungen.
	2.) Auffangparkplatz - durch die Lage nur bedingt geeignet die Funktion des Auffangparkplatzes zu übernehmen („versteckte" Lage, Transparenzdefizit) - Fremdnutzung durch Beschäftigte des SO zu erwarten	Die Lage des dargestellten öffentlichen Parkplatzes wurde im Vergleich zu der Vorentwurfsplanung noch einmal verändert. So wurde der Standort mit dem Standort des Wohnmobilstellplatzes getauscht. Die Lage wird als positiv angesehen, zudem ist eine Ausschilderung denkbar. Fremdnutzung ist nicht zu befürchten, da im Bereich des SO 1 ausreichend Parkraum geschaffen wird.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.2	3.) Belieferungskonzept - unklare Zuordnung - Rampen zur Entladung nicht alle anfahrbar	Die Anregungsträgerin kann davon ausgehen, dass keine Rampen vorgesehen werden, die nicht anfahrbar sind. Die konkrete Planung der Rampen ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern wird separat im Zuge der konkreten Erschließungsplanung erarbeitet.	Keine Auswirkungen.
	4.) Erreichbarkeit des Hauptkundenparkplatzes in Richtung Bürgermeister- Haupt-Straße nicht gegeben; unbedingt für die Funktionsfähigkeit erforderlich	Die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ wird sowohl über die Schweriner Straße wie auch über die Planstraße, welche an die Bürgermeister-Haupt-Straße angebunden wird, möglich sein.	Keine Auswirkungen.
	5.) Führung des G/R auf der Volkshausseite einbeziehen und auf den zukünftigen neuen Einmündungspunkt führen	Dem Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung gefolgt.	Keine Auswirkungen.
	6.) Überfahrt zur Schweriner Straße 15 ist entsprechend dem Verkehrskonzept zu sichern einschließlich der Genehmigungsfähigkeit der Vorsignalisierung. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Auch der nebenstehende Belang findet sich in der konkreten Erschließungsplanung wieder. Zudem wurde – zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes Schweriner Straße 15 – im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, welche über das SO „Einkaufszentrum“ und den Bereich des MI 2 führt. Eine vertragliche Einigung zur Überfahrt wurde erzielt.	Keine Auswirkungen.
32.3.	**Hansestadt Wismar; Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, Straßenverwaltung Stellungnahme vom 03. September 2018** Zum o. g. Bebauungsplan Nr. 68/17, möchte ich aus Sicht der Straßenverwaltung Folgendes anmerken.		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	1. Bei der „Schweriner Straße“ handelt es sich um eine Landesstraße. Die Belange des zuständigen Straßenbaulastträgers (Straßenbauamt Schwerin) sind zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Das Straßenbauamt Schwerin als zuständiger Straßenbaulastträger wurde an der Bauleitplanung beteiligt. Abgegebene Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und fach- und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.3		sachgerecht behandelt. Mit Stellungnahme vom 03. Juni 2020 teile das Straßenbauamt Schwerin mit, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Weiter wurden vom Straßenbauamt Schwerin Hinweise zum Immissionsschutz abgegeben, die eine Behandlung erfuhren. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.	
	2. Für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist die Anfahrbarkeit der öffentlichen Grünflächen / Grünverbindungen sicher zu stellen. Die öffentlichen Grünflächen müssen über öffentliche Flächen erreichbar sein um Pflegemaßnahmen durchführen zu können.	Es wird bestätigt, dass alle festgesetzten öffentlichen Grünflächen über öffentlich gewidmete Flächen erschlossen werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.	
	Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o. g. Bebauungsplan. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.	Kenntnisnahme.	
36.	**Deutsche Bahn AG; DB Immobilien** **Stellungnahme vom 09. August 2018** Mit Schreiben vom 02.08.2018 haben Sie uns gebeten, zum Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben. Die DB Netz AG stellt die Infrastruktur für den Bahnbetrieb zur Verfügung. Sie übernimmt damit	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
36.	diejenigen Aufgaben, die als Ausfluss der grundsätzlichen Bestimmungen Gemeinwohlcharakter haben. Dementsprechend ist die Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, entsprechend den Beschlüssen zur Neuordnung im Bahnbereich und ihre Auswirkungen auf das Bauplanrecht, Träger öffentlicher Belange. Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.		
	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches der o.g. Planverfahren westlich der Bahnstrecke: (6441) Dömitz - Wismar bahnlinks abseits liegt.	Kenntnisnahme.	
	Durch den Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes sind uns weder Flächen der Deutschen Bahn AG bekannt, noch zukünftige Planungen unseres Unternehmens mittels der vorgelegten Unterlagen erkennbar. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	Die Belange der Anregungsträgerin werden durch die Aufstellung der Bauleitplanung nicht berührt. Bedenken und Anregungen werden keine vorgetragen.	
	Für die Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung.	Kenntnisnahme.	
	Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
36.	Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.		
37.	**Eisenbahn-Bundesamt** **Stellungnahme vom 03. August 2018** Ihr bezeichnetes Schreiben ist am 03.08.2018 bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der- Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahn-verkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahn-verkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berührt. Nach Einsicht in die beigefügten Planunterlagen stelle ich fest, dass das Plangebiet so ausreichend weit von der Bahnstrecke (Dömitz) Ludwigslust - Wismar (Strecken Nr. 6441) entfernt liegt, dass durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretende Belange nicht berührt werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin zu vertretenden Belange durch die Planung nicht berührt werden.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
38.	**Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 22. August 2018** Zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" habe ich keine Einwände. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Die Belange der Anregungsträgerin werden durch die Planung nicht berührt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
38.	Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen Nichtbundeseigener Eisenbahnen bekannt, Eisenbahnbetriebsanlagen zu erwerben oder zu errichten. Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch die Planung daher nicht betroffen. Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen die eingereichten Unterlagen zurück.	Kenntnisnahme.	
40.	**Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck Stellungnahme vom 14. August 2018** Gegen den o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich folgendes in dem Bebauungsplan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasser-straßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme	Es wird zunächst festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden. Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine Auswirkungen den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes. Wie die Anregungsträgerin in ihrer nebenstehenden Stellungnahme mitteilt, sind Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Aus diesem Grund wurde im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung der nebenstehende Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Belange der Anregungsträgerin sind somit ausreichend berücksichtigt und es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
40.	vorzulegen. Ich bitte darum, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Auf die obenstehende städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.	
41.1.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb** **Bereich Stadtreinigung** **Stellungnahme vom 22. August 2018** Zu den oben aufgeführten Projekten möchten wir folgendes anmerken: Das Projekt, welches in den vorliegenden Unterlagen vorgestellt bzw. angedacht ist, würde aus Sicht des Bereiches Stadtreinigung die Möglichkeit bieten, eine öffentliche Entsorgungsmöglichkeit für Wertstoffe vorzusehen. Aus unserer Sicht liegt das Einkaufszentrum sehr zentral und würde Kunden als auch den in der Nähe liegenden Wohngebieten die Möglichkeit geben, Wertstoffe entsorgen zu können. Wir bitten nunmehr um die Prüfung dieser Option und um Beachtung bei der weiteren Planung.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 19.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende Bauleitplanung gefasst. Entsprechend dem Beschluss soll das Gebiet vorwiegend als Einzelhandelsstandort und Wohnstandort entwickelt werden. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses stellte ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor des Areals und der Hansestadt dar, in welchem die Planungsgrundsätze und die städtebauliche Entwicklung des Areals geregelt sind. Die Umsetzung des Bebauungsplanes, welcher aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entwickeln ist, entspricht der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Altlastensanierung einer Wiedernutzbarmachung der Fläche. Die Errichtung einer öffentlichen Entsorgungsstätte für Wertstoffe ist nicht Gegenstand des Vertrages und auch nicht innerhalb des SO 1 vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem EVB wird als Standort für das Aufstellen von Wertstoffcontainern eine Fläche auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz genutzt werden können.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.2.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb** **Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung** **Stellungnahme vom 28. August 2018** Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. Von den Bereichen Stadtreinigung (EVB) und Stadtverkehr und Infrastruktur Parkraumbewirtschaftung (EVB) sind die beigefügten Stellungnahmen zu beachten. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahme des EVB – Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur vorliegt. Die Stellungnahme des Bereiches Stadtreinigung wurde in die Abwägung eingestellt. Auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
42.	**Stadtwerke Wismar GmbH** **Stellungnahme vom 21. August 2018** Zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 02.08.2018 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen", Vorentwurf, Stand: Juli 2018 - Planzeichnung (M 1 :1.000), Stand: 30.07.2018 Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange folgende Anmerkungen und Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan: <u>1. S. 21, Abschnitt 4.1.1 ,,Technische Ver- und Entsorgung"</u> Die Ausführungen spiegeln nicht die notwendigen Maßnahmen zur Versorgung des B-Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wieder. Es wurden keine ausreichenden Trassen für die Versorgungsleitungen bzw. Areale für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH bitten um eine Einbeziehung und zwingende Berücksichtigung dieser Belange in der zukünftigen Gebietsplanung.	Die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan, auf die sich die Stellungnahme der Anregungsträgerin bezieht, wurden bereits im Juli 2018 erstellt. Der Vorentwurfsplanung fehlt es regelmäßig noch an der letztendlichen Planreife. Ziel und Zweck des Vorentwurfs / der frühzeitigen Beteiligung ist es, möglichst frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung zu informieren. Inzwischen ist die Planung gereift und die geplante Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung gelegt, an die alle Anlieger angeschlossen werden können. Die aktualisierte Planung wurde der Anregungsträgerin im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme und Möglichkeit zur Äußerung bereitgestellt. Zudem ist festzustellen, dass die konkrete Erschließungsplanung derzeit erarbeitet wird und die Anregungsträgerin in die Gespräche zur technischen Ver- und Entsorgung involviert ist. Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass die Stadt als künftige Eigentümerin der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, wie andernorts sonst auch üblich, allen betroffenen Versorgungsunternehmen regelmäßig den öffentlichen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.		Straßenraum für die notwendige Leitungsverlegung und -führung kostenfrei zur Verfügung stellt, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann und die Belange des Versorgungsunternehmens und der Stadtwerke damit angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Eine Planumsetzung ist so gesichert.	
	2. S. 21 , Abschnitt 4.1.1 ,,Technische Ver- und Entsorgung" In Bezug auf die Stromversorgung sind im Bebauungsgebiet nicht nur Versorgungstrassen sondern auch Standorte für eine Trafostation im Bereich Einkaufszentrum und im Bedarfsfall eine Trafostation im Bereich Wohnbebauung einzuplanen.	Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und – mit Ausnahme des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Dies wurde im Textteil zum Bebauungsplan klargestellt. Der konkrete Standort von zwei Trafostationen wurde im Februar 2021 mit den Stadtwerken abgestimmt. So ist eine Trafostation im Bereich des öffentlichen Parkplatzes, eine im SO 1 und eine weitere südlich des SO 1 vorgesehen. Der Bebauungsplan sollte diese Flächen aufzeigen.	**Mit den Stadtwerken Wismar wurden drei Standorte für Trafostationen abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Standorte, sind im Bebauungsplan entsprechende „Flächen für Versorgungsanlagen“ festzusetzen.**
	Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums bis zur jetzigen Hundesportanlage verläuft ein Niederspannungskabel welches nicht weiter genutzt werden kann.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Im gesamten B-Plangebiet befinden sich stillgelegte Versorgungsanlagen u.a. Mittelspannungskabel Typ AOSB und NAHKBA. Diese Kabel besitzen eine ölgetränkte Isolationsschicht und müssen umweltgerecht geborgen und entsorgt werden.	Eine umweltgerechte Bergung und Entsorgung stillgelegter Versorgungsanlagen wird im Zuge der Neuerschließung erfolgen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen.
	3. S. 21 , Abschnitt 4.1.2 ,,Verkehr": Im Zusammenhang mit dem Ausbau der	Die Anregungsträgerin ist in die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	Verkehrsknoten in der Schweriner Straße und in der Bürgermeister-Haupt-Straße sind Versorgungsleitungen Strom, Gas und Wasser betroffen. Die Planung der Verkehrsknoten muss zwingend mit der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH abgestimmt und notwendige Umverlegungen geplant werden.	Abstimmungsgespräche zur Gebietserschließung eingebunden. 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.	
	4. S. 21 , Abschnitt 4. 1 .2 ,,Verkehr": Für die beschriebenen Parkplätze ist, auch im Zusammenhang mit der in Abschnitt 4.2.7 beschriebenen Immissionsproblematik zu prüfen, inwieweit und in welchen Bereichen Technische Anlagen für Elektromobilität berücksichtigt werden müssen. Hierzu sollten bereits im B-Plan Anforderungen definiert und Maßnahmen festgelegt werden.	Die Thematik Elektromobilität wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. So wurde u.a. festgesetzte, dass auf dem öffentlichen Parkplatz und innerhalb des festgesetzten SO Wohnmobilstellplatz „Elektrotankstellen“ (Ladesäulen) errichtet werden dürfen. Demnach ist auch für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz eine Stromversorgung wesentlich. Neben der benötigten elektrischen Energie für Beleuchtung und das Gebäude auf dem Wohnmobilstellplatz wurde 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. Hierauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan bereits hingewiesen. Die nebenstehenden Anregungen finden somit bereits Berücksichtigung in der Bauleitplanung.	Keine Auswirkungen.
	5. S.38, Abschnitt 42.8 ‚Energiewende und Klimaschutz": Die hier niedergeschriebenen Ausführungen zur Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten und die neugeschaffenen Festsetzungsmöglichkeiten nach §5	Wie bereits zuvor informiert, wurde ein grobes Versorgungskonzept bereits erarbeitet und die Ergebnisse wurden in der Begründung zum	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	Abs. 2b und c bzw. §9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b im BauGB werden im vorliegenden B-Plan nicht ausgenutzt. Hier ist es notwendig ein konkretes und gesamtheitliches Energiekonzept für das B-Plangebiet zu erstellen/ zu fordern, mit konkreten Zielvorgaben. In diesem Zusammenhang sind Leitungstrassen, Versorgungs-gebäude und ggf. landschaftsgestalterische Erfordernisse frühzeitig zu berücksichtigen.	Bebauungsplan dargestellt. Die Detailplanung läuft parallel und weiter nachgelagert zum Bebauungsplan und wird mit der Anregungsträgerin abgestimmt. Nicht unberücksichtigt werden soll, dass die Dachflächen des Einkaufszentrums teilweise begrünt und mit PV-Anlagen ausgestattet werden sollen, was einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.	
	6. S.40, Abschnitt 4.3.2 ,,Wasserschutzgebiete": Das B-Plangebiet befindet sich teilweise in der zukünftigen TWSZ 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. Wir bitten Sie, die dort genannten Hinweise für die TWSZ IIIA zur Sicherung der Wassergewinnung zu beachten. Im Zuge der Neufestsetzung des Schutzgebietes wird es eine Wasserschutzgebietsverordnung geben, welcher als Anlage 2 ein Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet der Wasserfassung Friedrichshof anhängt. Die dort aufgeführten Punkte sind für das B-Plangebiet zu beachten.	Mit der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen und Erlass der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung werden sich zukünftig Teilbereiche des B-Plan-Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III B befinden. Hierauf wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Die Belange des Trinkwasserschutzes sollten im Sinne der Hansestadt Wismar beachtet werden. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der nach Feststellung des TWSG geltenden Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Da auf die Neufestlegung der Trinkwasserschutzzonen bereits im Bebauungsplan eingegangen wird und die geplante Gebietsabgrenzung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, ergeben sich keine weiteren Auswirkungen durch die nebenstehende Stellungnahme auf den Bebauungsplan.	Keine Auswirkungen.
	7. Allgemeine Hinweise: Aus den beigefügten Bestandsplänen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ersichtlich. Es sind die Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung unserer	Es wird festgestellt, dass ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan ist.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
42.	Versorgungsleitungen ist nicht statthaft. Anlage Bestandsplan Wasser- und Gasversorgungsleitungen (Nieder- und Hochdruck) und Steuerkabel Bestandsplan Stromversorgungskabel (3267-5976A34)	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
43.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 10. August 2018** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. I TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien	Kenntnisnahme. Die Durchsicht der Bestandspläne ergab, dass sich im Plangebiet (im Bereich des Denkmals und des ALDI-Marktes) TK-Leitungen befinden. Ein entsprechender Hinweis zum „Schutz von Versorgungsleitungen“ ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Die Anregungsträgerin teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen. Für die Erschließung des Plangebietes ist die Neuverlegung von TK-Einrichtungen erforderlich. Die Stadt als künftige Eigentümerin der öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellt, wie andernorts sonst auch üblich, allen betroffenen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➢ für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Anlagen zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, ➢ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➢ die geplanten Leitungswege in Lage und	Versorgungsunternehmen regelmäßig den öffentlichen Straßenraum für die notwendige Leitungsverlegung und -führung kostenfrei zur Verfügung, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann und die Belange des Versorgungsunternehmens damit angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Eine Planumsetzung ist so gesichert. Die konkrete Erschließungsmaßnahme ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung und wird von einem Fachbüro für Erschließungsplanung erarbeitet. Das Fachbüro wird sich mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen. Aus der Sicht der Hansestadt Wismar stellt eine oberirdische Leitungsverlegung bei weitem nicht den herrschenden Stand der Technik dar und kommt im Übrigen weder dem Anspruch der Bürger auf eine sichere Versorgung nach noch entspräche dies den heutigen Anforderungen an eine moderne Infrastrukturplanung. Die nebenstehenden Hinweise werden im Hinblick auf die vorstehende städtebauliche Stellungnahme zur kostenfreien Nutzung zur Kenntnis genommen. Da alle festgesetzten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, kann auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verzichtet werden.	

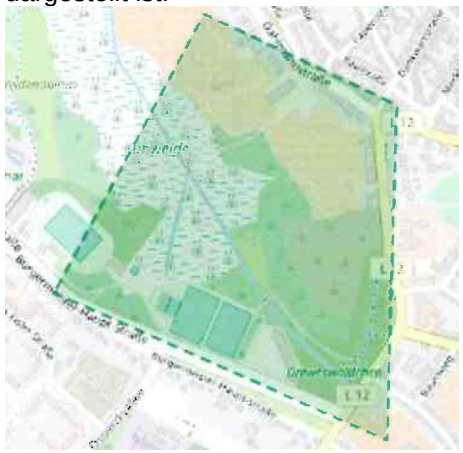
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	Verlauf nicht mehr verändert werden, ➢ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden. Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir als notwendig an. Ihr Ansprechpartner bei der Telekom in diesem Fall ist die Fachreferentin Frau xxx, erreichbar per Telefon unter 0385/723- 79560 oder per Mail xxx@telekom.de. Benötigt werden die Ausbauunterlagen (Parzellierungsläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in digitaler Form. Anlagen 1 Lageplan M1:1500	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hieraus jedoch nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
44.	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH** **Stellungnahme vom 09. August 2018** Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 8/2/2018. Im Planbereich befinden sich Telekommunikations-anlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung von 3 Schutzrohren PVC DN 40 beabsichtigt, wie in beiliegenden Lageplänen in rot markiert, beabsichtigt. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr xxx, Tel. 0385/59266-xx, email: xxx@,vodafone.com zur Verfügung. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Gerne stellt unserem Team Neubaugebiete Ihnen nach Absprache ein Angebot zur Realisierung zur Verfügung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	 Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch vielmehr die zur Bauleitplanung nachgelagerte Erschließungsplanung. Die für die Erschließungsplanung beauftragten Fachplaner werden sich zu gegebener Zeit mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen. Auch wenn bereits in den Textteil zum Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen aufgenommen wurde, ergibt sich durch die nebenstehende Stellungnahme keine konkrete Auswirkung auf den Bebauungsplan. Kenntnisnahme. Die nebenstehende Stellungnahme betrifft die Bauleitplanung nicht. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
44.	Anlagen: 3 Lagepläne, Kabelschutzanweisung, Zeichenerklärung	Kenntnisnahme.	
45.	**GDMcom mbH** **Stellungnahme vom 14. August 2018**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:	Kenntnisnahme.	

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	Potsdam	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
innogy Gas Storage NWE GmbH	Dortmund	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

	*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.	Kenntnisnahme. Die Anhänge wurden gesichtet und werden nebenstehend wortgetreu wiedergegeben und entsprechend behandelt. Aus der Stellungnahme der Anregungsträgerin ist ersichtlich, dass keiner der durch die GDMcom zu vertretenden Anlagenbetreiber von der Planung betroffen ist.	
	(1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH (,,FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH (,,FGT'), -der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).	Kenntnisnahme.	
	(2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungs-unternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an-den dem Geschäftsbereich ,,Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich ,,Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.		
	Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.	
	Bitte prüfen Sie ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.  Darstellung angefragter Bereich 1(SRID 4326 'l- Breite (N) 53,885828, Länge (E) 11,458017 [in Dezimalgrad])	Der angefragte Bereich deckt den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ab. Der Straßenbereich der Bürgermeister-Haupt-Straße sowie Teile der Schweriner Straße scheinen nicht abgedeckt zu sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch nicht; insbesondere, da sich im Zuge der konkreten Erschließungsplanung ohnehin mit den betroffenen Versorgungsträgern abgestimmt wird.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Anhang - Auskunft Allgemein Zum Betreff: Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" Reg.-Nr.: 13243/18 PE-Nr. : 13243/18 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen. GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH innogy Gas Storage NWE GmbH Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im	Dem Anhang ist zu entnehmen, dass sich im Planbereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s nebenstehend genannten Anlagenbetreiber/s befinden. Einwände gegen das Vorhaben werden keine erhoben. Die Anregungsträgerin wurde im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Bauleitplanung beteiligt und erhielt somit erneut die Chance zu beurteilen, ob ihre Belange durch die Planung berührt werden. Die Anregungsträgerin teilte auch weiterhin mit, dass sich im angefragten Bereich ich keine Anlagen befinden und keine Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s laufen. Einwände gegen das Vorhaben wurden keine erhoben. Bei den nebenstehend aufgelisteten Anlagenbetreibern handelt es sich um Betreiber, bei denen die GDMcom	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen der/des oben genannten Anlagenbetreiber/s, ggf. muss aber mit Anlagen der oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH Großbeerenstr. 181-183 14482 Potsdam innogy Gas Storage NWE GmbH Flamingoweg 1 44139 Dortmund Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	nur für einen Teil der Anlagen für die Auskunft zuständig ist. Anlagen der nebenstehenden Betreiber - welche durch die GDMcom verwaltet werden - befinden sich jedoch keine im Plangebiet. Das für die Erschließungsplanung beauftragte Fachbüro wird sich zum gegebenen Zeitpunkt mit den erforderlichen Versorgungsträgern in Verbindung setzen und alles weitere abstimmen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.	

Aufgestellt:
Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/III

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 68/17„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

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“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
A 1	Bürger 1 – anonymisiert	21.06.2020	X						X
A 2	Bürger 2 – anonymisiert	16.07.2020	X						X
A 3	Bürger 3 – anonymisiert	12.07.2020	X						X
A 4	Bürger 4 – anonymisiert	14.07.2020	X						X
A 5	Bürger 5 – anonymisiert	16.07.2020	X						X
A 6	Bürger 6 – anonymisiert	26.07.2020	X						X
A 7	Bürger 7 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A 8	Bürger 8 – anonymisiert	28.07.2020	X			X		X	
A 9	Bürger 9 – anonymisiert	29.07.2020	X						X
A10	Bürger 10 – anonymisiert	29.07.2020	X						X
A11	Bürger 11 – anonymisiert	31.07.2020	X						X
A12	Bürger 12 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A13	Bürger 13 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A14	Bürger 14 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A15	Bürger 15 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A16	Bürger 16 – anonymisiert	01.08.2020	X						X
A17	Bürger 17 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A18	Bürger 18 – anonymisiert	02.08.2020	X			X		X	
A19	Bürger 19 – anonymisiert	03.08.2020	X			X		X	
A20	Bürger 20 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A21	Bürger 21 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A22	Bürger 22 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A23	Bürger 23 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A24	Bürger 24 – anonymisiert	23.07.2020	X						X
A25	Bürger 25 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A26	Bürger 26 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A27	Bürger 27 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A28	Bürger 28 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A29	Bürger 29 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A30	Bürger 30 – anonymisiert	03.08.2020	X						X

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A	**Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**		
A 1	**Bürger 1 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 21. Juni 2020** Wir lehnen die Planung eines Shoppingcenters auf dem HEVAG-Gelände ab und unterstützen die Entwicklung eines ökologischen bürgerzentrierten Stadtquartiers.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck je-	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 1		doch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
A 2	**Bürger 2 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 16. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich mich mit diesem Brief als Wismarer Bürgerin und als ortsansässige Landschaftsarchitektin zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen im Bezug auf das HEVAG Gelände äußern. **1. Chance zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers**	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte und für Bauleitpläne anzuwendende nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist bei der ausliegenden Planung nicht zu sehen. Schon in meiner Stellungnahme während der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung habe ich gefordert, dass die Stadt ihrer Planungshoheit nachkommt und unter Beteiligung der Bürger ein nachhaltiges langfristig gedachtes Stadtquartier anstelle des Einkaufszentrums plant: generationsübergreifendes Wohnen in fußläufiger Entfernung zur Altstadt, das sich in das grüne Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten integriert. Neue Formate wie Baugruppen oder ein autofreies Wohnprojekt könnten hier ausprobiert werden.	Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Wenn die Anregungsträgerin rügt, dass die Stadt ihre Planungshoheit nicht wahrnimmt, verkennt sie, dass die Stadt genau dies mit der vorliegenden Bauleitplanung macht. Sie hat den Bedarf unterschiedlicher Nutzungen erfasst und diese Bedarfe auf den Flächen im Plangebiet verfügbaren Flächen untergebracht. Die Anregungsträgerin hat sich augenscheinlich sehr genau mit den Bauleitplanunterlagen auseinandergesetzt. Somit dürfte ihr nicht entgangen sein, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv ist. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Neue Geh- und Radwegeverbindungen werden mit Umsetzung der Planung geschaffen und durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein sensibler Übergang zu dem Biotop der Kuhweide geschaffen. Das Drewes Wäldchen wurde zur Sicherung einer wertvollen ökologischen Funktion in den Bebauungsplan aufgenommen. Die nach dem Baugesetzbuch vorgesehene Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Obwohl Herr Senator Berkhahn in der Fragestunde der Bürgerschaftssitzung vom 31.06.2018 von geplantem Wohnraum auf dem ehemaligen HEVAG Gelände (auch über den Geschäften) gesprochen hat, ist die Wohnnutzung im ausgelegten Projektentwurf nur noch in der südwestlichen Ecke des Plangebiets zu finden, die durch den Lärm der Bgm-Haupt-Straße und die angrenzenden Sportflächen am wenigsten dafür geeignet ist. Durch die schlechte Nutzungsanordnung mussten sogar Lärmschutzwände eingeplant werden. Bei der Planung eines neuen Stadtquartiers sollte die Lücke zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswäldchen einen öffentlichen Grünraum enthalten, der allen Bürgern ermöglicht, von der Schweriner Straße über einen neuen Geh/Radweg durchs Grüne die Sportstätten (z.B. Kurt-Bürgerstadion/Wonnemar), die Hochschule und das Theater zu erreichen. Gleichzeitig könnten in diesem Grünraum neue Spiel-	Bereits am 30.11.2017 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Beschluss zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Als Anlage des Beschlusses war der vorgesehene räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie die räumliche Anordnung der vorgesehenen Bauflächen abgebildet. Der Anlage ist zu entnehmen, dass es bereits am 30.11.2017 der politische Wille war, das ehemalige HEVAG-Gelände primär für den großflächigen Einzelhandel vorzusehen. Die Wohnbebauung war bereits zu diesem Zeitpunkt im Süden des Geltungsbereiches - auf dem derzeitigen Grundstück des Aldi-Marktes und nordöstlich des bestehenden Aldi-Marktes – vorgesehen. Aus Gründen des Walderhalts (Nachhaltigkeit) wurde die Fläche des Wohngebietes im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung noch einmal verkleinert. Dennoch werden auf der Wohngebietsfläche etwa 80 bis 100 neue Wohneinheiten entstehen. Die Lärmschutzwand ist nicht unmittelbar an der Wohngebietsgrenze angeordnet. Zwischen dem Wohngebiet und der Lärmschutzwand wird eine Straßenverkehrsfläche und eine mit Vegetation bestückte Grünfläche liegen. Zudem ist die Lärmschutzwand auf im oberen Bereich als Glaswand auszubilden. Die Anordnung der Lärmschutzwand sichert die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und bringt keinesfalls eine erdrückende Wirkung mit sich. Auch wenn die Plangeberin (Hansestadt Wismar) erfreut darüber ist, nach etwa 25 Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept	

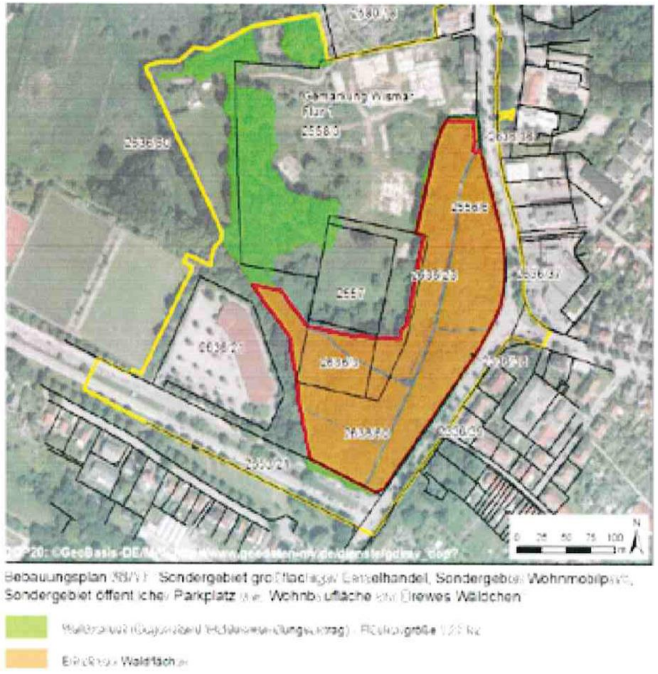
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	oder Skateanlagen oder Maßnahmen für Starkregenereignisse ihren Platz finden. All diese Nutzungen, die in der Altstadt Mangelware sind, werden nicht in der Investorenplanung berücksichtigt, denn dieser ist nicht an Stadtentwicklung, sondern an Gewinnmaximierung interessiert.	des Investors sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt. Letztendlich beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Plangebiet nicht nur Baugebiete, sondern auch öffentliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünflächen) zu installieren. Die Ausstellung der Bauleitplanung bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Der Erhalt wertvoller Gehölzbestände (Drewes-Wäldchen) sowie der Erhalt von umgebenden Waldflächen ist Bestandteil der Planung und Gegenstand der Forderungen beteiligter Behörden. Aus diesem Grund ist die zur Verfügung stehende Fläche für den Einzelhandel eingeschränkt. In einem Park / öffentlichen Grünraum (unversiegelte Fläche) käme es zum direkten Kontakt mit den Altlasten (Wirkungspfad Boden - Mensch). Somit wären erhebliche Bodensanierungen für das Gebiet notwendig, welche der derzeitige Investor nicht übernommen hätte, da die Schaffung einer Parkanlage nicht seinem Interesse entspricht. Somit wäre der Investor wohl gänzlich von seiner Planung an dem Standort zurücktreten. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Jedoch konnte mit der Planung ein gewisser Kompromiss erzielt werden. So bleibt das Drewes Wäldchen auch mit Umsetzung der Planung vollständig erhalten und insb. zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen, die von Geh- /Radwegen begleitet werden.	

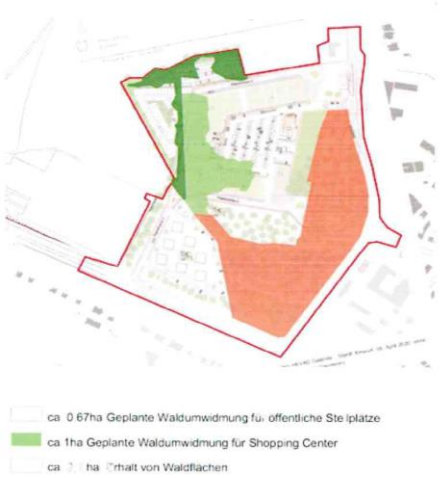
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) ist ebenso vorgesehen, wie die Errichtung einer Spielfläche. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Der auszubauende Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Die Durchgängigkeit der Grün- und Wegeverbindung ist somit sichergestellt. Die Gestaltung der Grünflächen ist nachfolgend der Bauleitplanung zu planen. Die Errichtung einer Skateanlage ist nicht beabsichtigt. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt.	
	2. Donut Effekt und Konkurrenz für die Geschäfte der Altstadt Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar hat bereits 2012 eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen im Wismarer Stadtumlandraum festgestellt. In Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Mittelwert bei 1,4 m² pro Einwohner. Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m² [1], was einem Wert von 2,8m²/Einwohner (in diesen Teilbereichen) bedeutet. Bei einer Erhöhung um die geplanten 12.000 m² des Investors würde sich der Wert auf 3,87m²/Einwohner erhöhen, welches mehr als das 2,7 fache des Bundesdurchschnitts darstellt und vergleichbar mit Trier ist Dieses „Overstoring" kann nicht gut sein für die eigentümergeführten Geschäfte der Innenstadt, die einen Kundenabzug zum neuen Shopping Center und anschließende Schließung ihrer Geschäfte	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen" feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	befürchten, denn die Kaufkraft außerhalb der Touristenhochzeit liegt deutlich niedriger in Wismar als im bundesdeutsche Durchschnitt.	zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	
	Auch die Bundesstiftung Baukultur warnt vor diesem Donut-Effekt und den damit einhergehenden negativen Folgen für Umwelt, Wirtschaft und Lebensqualität, die eintreten, wenn dem ausgebluteten Ortskern ein Ring von Einfamilienhaussiedlungen, Gewerbegebieten und Supermärkten umgelegt wird [2]. Auch den Auszug von Edeka aus der Schweriner Straße sehe ich kritisch, denn dies könnte als Katalysator den Auszug von anderen Geschäften bewirken. Als Folge würde es eine weitere leerstehende Einzelhandelsimmobilie ähnlich wie das Promenadencenter auf dem Friedenshof geben. Das wäre dann wirklich ein städtebaulicher Missstand am Eingang zur Altstadt.	Der zitierte Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich	

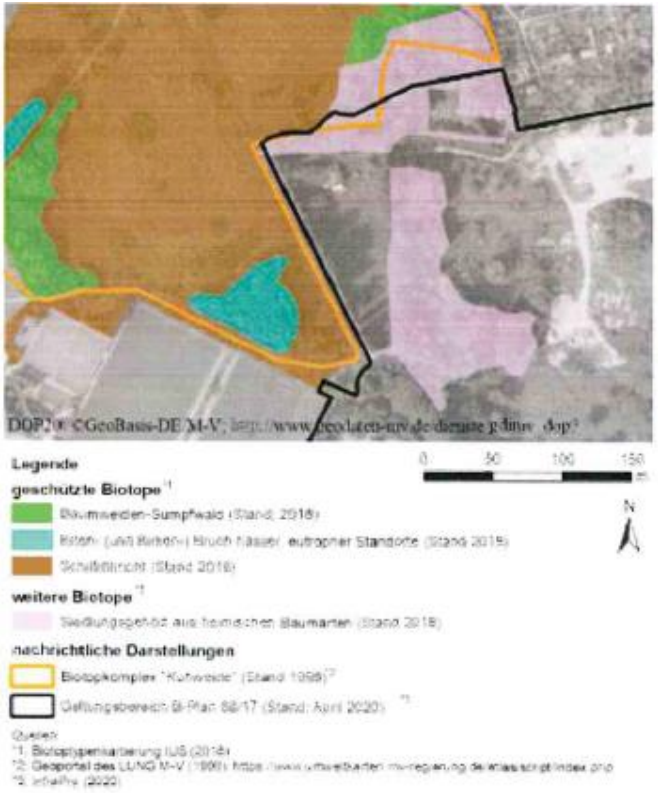
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Hansestadt Wismar Wert darauf gelegt hat, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist.	
	Weiterhin empfiehlt die Bundesstiftung Baukultur, auf großflächige Flächenversiegelung zu verzichten und qualitative Architektur und Freiflächen zu planen. Diese Qualität ist in den Visualisierungen des Investors auf S.28 der Begründung zum B-Plan nicht zu erkennen, da auf dem dargestellten Parkplatz nicht ein einziges Auto dargestellt ist. Diese fehlende Darstellung kommt einer Manipulation gleich, denn die dargestellte Platzqualität ist ohne 300 parkende Pkws natürlich eine komplett andere als die Realität mit einem belegten Parkplatz.	Auf die notwendige Altlastensanierung, mit Folge einer nachfolgenden großflächigen Versiegelung, wurde bereits hingewiesen. Die Versiegelung ist hier jedoch nicht negativ zu betrachten, denn stellt die Grundlage zur Wiedernutzbarmachung der Fläche dar. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes allerdings zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Die „fehlende“ Darstellung von Autos auf dem geplanten Parkplatz als Manipulation zu bewerten ist sicherlich nicht korrekt. Denn das abgebildete städtebauliche Konzept bildet die Grundzüge der Planung ab und ist als ein Teil der Begründung zur Bauleitplanung zu werten. Auf das Erfordernis der Versiegelung wird in der Begründung genau so eingegangen wie auf das Erfordernis der Baumpflanzungen für errichtete Stellplätze.	
	3. Waldverlust Der Plan auf S. 50 der Begründung zum B-Plan zeigt deutlich, dass zwar das Dreweswäldchen (ca. 5, 1 ha) erhalten wird. Gleichzeitig muss aber eine andere Waldfläche von 1,67ha, die auf S.42 des gleichen Dokuments	Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten identifiziert wurde, umgewidmet und gefällt werden muss. Entsprechend §15, Abs. 1 Landeswaldgesetz MV (LandWaldG) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Diese Genehmigung lag den einsehbaren Unterlagen nicht bei, es wird nur davon gesprochen, dass die Forst dieses „In Aussicht gestellt hat". Generell ist die Umwandlung von Waldflächen aber nur bei einem besonderen öffentlichen Interesse möglich. Abbildung 2 zeigt aber in der Überlagerung der Waldverlustfläche und der Investorenplanung, dass ca. 1 ha der Waldverlustfläche auf dem Flurstück des Investors liegt, also das rein private Interesse des Investors der Grund für die Umwandlung ist.	Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung).	
	Weitere 0,67ha Wald müssen für den öffentlichen Parkplatz und Wohnmobilstellplatz umgewandelt und gefällt werden, wobei mir völlig unverständlich ist, wie die 130 dargestellten öffentlichen Stellplätze ein besonderes öffentliches Interesse darstellen, da z.B. das erst kürzlich fertig gestellte Parkhaus im Hafen unter Unterbelastung leidet und das Parkraumbewirtschaftungskonzept ausreichend erklärt, dass ein Abstand von 300m zwischen Parkplatz und Ziel nicht überschritten werden soll. Dieser Abstand wird bei der geplanten Platzierung des Parkplatzes weder zum Kino, noch zur Kita, noch zu den Arbeitsplätzen im Rathaus eingehalten. Es muss daher	Der nördliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz überplant. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt und der Planstandort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Geeignete Alternativflächen stehen keine zur Verfügung. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszu-	

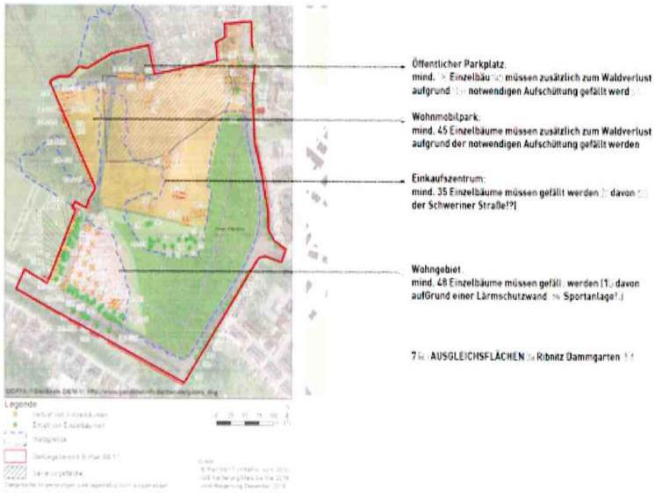
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	mit einem weitern ungenutzten Parkplatz gerechnet werden, der eine völlig sinnlose Versiegelung darstellt. [1] Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar von Junker und Kruse von 2012, S. 24 [2]"Besser Bauen in der Mitte, ein Handbuch zur Innenentwicklung", Herausgeber Bundesstiftung Baukultur, S.27  Bebauungsplan XB/17: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz, Wohnbaufläche und Erwes Wäldchen Abbildung 1: Auszug aus der Begründung zum B-Plan, S. 50	gehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	Sollte das Einkaufszentrum wirklich gebaut werden, müsste dieser Wald auch als Puffer zum benachbarten Biotop erhalten werden, da nur so die negativen Auswirkungen durch Lärm und Verschmutzung der 15LKW- und 6755 Pkw-Fahrten pro Tag[3] der Artenvielfalt im geschützten Biotop nutzen würden. Eine Heckenpflanzung, die im Umweltbericht auf S.40 als Puffer und Ausgleich vorgeschlagen wird, kann auf keinen Fall eine Pufferfunktion eines bestehenden Waldes übernehmen. Gerade in diesem Jahr wurde auch vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt und der Arbeitsgemeinschaft Kommunalwald eine gemeinsame Schweriner Erklärung herausgegeben, die neue Impulse und finanzielle Anreize für den Erhalt und die Waldmehrung in MV bewirken soll. Umso unverständlicher ist der Vorschlag zu einer Waldumwandlung mit der Begründung von Stellplätzen. [3] Begründung zum B-Plan, Seite 36  	Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur Waldgrenze beinhalten, lässt eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Gleichzeitig wird das Risiko stofflicher Belastungen aus den Bodenbelastungen des früheren Gaswerks durch die Sanierungsmaßnahmen des Investors deutlich reduziert. Auf die Waldumwandlung zwecks der Errichtung des öffentlichen Parkplatzes wurde bereits eingegangen.	

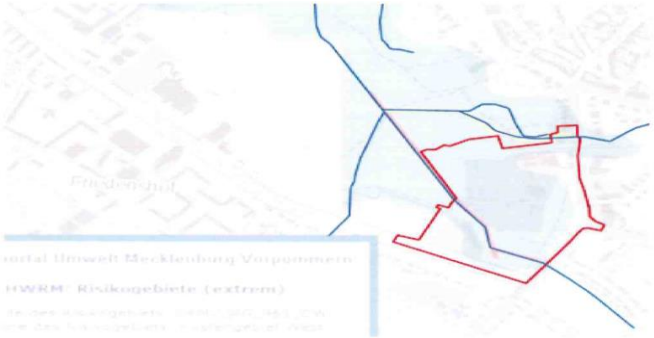
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	**4. Eingriffe ins Biotop Kuhweide** Die Abbildung 3 aus dem Gutachten Geschütze Biotope zeigt eindeutig, dass es im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung mit dem geschützten Biotopkomplex Kuhweide (gelbe Linie) kommt. Dass es sich nicht um einen Eingriff in das bestehende Biotop handelt, wird damit begründet, dass sich seit 1996 Siedlungsgehölze im östlichen Bereich der Kuhweide ausgedehnt haben, die nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V fallen. Es wird aber im Gutachten nicht erwähnt, dass dieses Siedlungsgehölz sehr wohl nach LandWaldGesetz unter Schutz steht somit trotzdem ein Eingriff vorliegt. Die Betrachtung im Gutachten ist demnach unvollständig. Das gleiche gilt für den Eingriff in das Landschaftsbild. Der Umweltbericht kommt auf Grund der Vorbelastungen auf dem HEVAG Gelände zu dem Schluss, dass sich durch das Projekt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben[4]. Dieses wurde durch keinerlei stichhaltige Analyse und Bewertungen belegt. Veröffentlichungen des BfN haben aber verschiedene Bewegungsmethoden auf ihre Objektivität und Reliabilität geprüft und empfehlen z.B. die Methode nach Leitl 1997 oder die Methode-nach Roth 2006[5]. Eine Aussage ohne anerkannte Bewertungsmethodik ist anzuzweifeln. Jeder Wismarer, der jetzt durch die Kuhweide geht, und Wald an seiner östlichen Grenze wahrnimmt, wird bestreiten, dass es sich das Landschaftsbild nach der Fällung nicht ändert. Um dies zu widerlegen, müssten Fotomontagen aus Perspektive der bestehenden Fußwege mit Vorher-nachher-Vergleich vorgelegt werden. [4] Umweltbericht, S. 46	Die Abgrenzung des nach Landeswaldgesetz geschützten Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Forstbehörde für die Abgrenzung der Waldflächen zuständig ist. Die vom Landesforst bestimmte „Ist-Waldfläche“, welche auch im Bebauungsplan dargestellt wurde, überlagert das geschützte Biotop nicht. Das Biotop befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Die Anregungsträgerin setzt „Vornutzung“ mit „Vorbelastung" gleich. Wie im Umweltbericht auf S. 33 dargestellt handelt es sich um eine im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die mit Resten der Vornutzung des ehemaligen Gaswerks versehen ist und die von Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung umgeben ist. Auf S. 46 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass vom Vorhaben Gewerbebrache und Sukzessionsfläche betroffen ist. Die Fläche ist umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Das Vorhaben wird durch Pflanzmaßnahmen in die umgebende Landschaft integriert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	[5] Michael Roth und Elke Bruns: Landschaftsbildbewertung in Deutschland, Herausgeber Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen + Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung (INER)  *Abbildung 3 [6]: Darstellung der geschützten Biotope*		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	**5. Fällungen von Einzelbäumen** Aus der Abbildung 4 lassen sich die Bäume zählen, die zur Fällung vorgesehen sind. Zusätzlich zu den vorgesehenen 1,67ha Waldrodungen sollen noch 138 Einzelbäume gefällt werden, und das in einer Stadt, die auf Grund des mittelalterlichen Stadtgrundrisses und UNESCO Welterbe Status mit deutlichem Baummangel zu kämpfen hat. Es wird bei Bauausschusssitzungen von Seiten der Verwaltung immer wieder betont, dass es in Wismar keine Flächen zum ökologischen Ausgleich im Stadtgebiet gibt. Auch bei diesem Bauvorhaben sollen wieder 7ha Ausgleichsflächen in Ribnitz-Dammgarten geschaffen werden. Von diesem Ausgleich haben weder die Bürger der Stadt einen Vorteil noch die anderen Lebewesen, denen auf Grund der Baumfällungen der Lebensraum entzogen wird. Jeder Baum, der gefällt wird, ist ein Baum weniger, der uns Bürgern der Stadt als Sauerstofflieferant zur Verfügung steht. Bäume binden CO2 und dienen der Kühlung im Stadtraum durch die Verdunstung über die Blattoberflächen. [6] Gutachten Geschütze Biotope (Anlage 4 zum Umweltbericht), Seite 6	Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	 Abbildung 4 [7]: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes Die Begründungen für die Baumfällungen sind ebenso zu hinterfragen: Eine Lärmschutzwand allein fordert 48 Fällungen. Diese Lärmschutzwand ist total überflüssig, da es sich nicht um Schulsport, sondern um Vereinssport handelt und der Lärm in der Bgm-Haupt-Straße dürfte um ein Vielfaches höher sein als die Trainingseinheiten am Nachmittag.	mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Nach dem vorliegenden Schallgutachten entstehen durch den Verkehrslärm der Bürger-meister-Haupt-Straße Emissionspegel von 51,4 dB(A) nachts bis zu 59,6 dB(A) am Tag. Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen dagegen mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Somit ist die Lärmbelastung durch die Sportanlagen deutlich größer als durch den Verkehrslärm der Bürgermeister-Haupt-Straße. Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		BImSchV. Dies rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen. Der Baumverlust wurde in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und durch die Neupflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen.	
	6. Versiegelung und Veränderung des hydrologischen Systems / Überflutungsrisiko Abbildung 5 veranschaulicht, dass nahezu das gesamte B-Plan-Gebiet im Hochwasser-Risikogebiet liegt. Dadurch werden Aufschüttungen für den Parkplatz und Wohnmobilpark aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig. Diese Änderungen der Topografie haben wiederum Einfluss auf den Wasserhaushalt des sensiblen Feuchtbiotops Kuhweide und auf den Baumbestand, denn die Bestandsbäume müssen wegen der Aufschüttungen gefällt werden (vgl. Abs. 5). Die großflächige Versiegelung des Projektes (mit ca. 65%) führt zu einem Anstieg des Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen. Das Starkregenereignis vom 30.6.20 hat gezeigt, dass bereits heute die Gräben der Kuhweide bei einem Starkregenereignis überlastet sind. Eine weitere Versiegelung muss daher unbedingt lokale Maßnahmen zur Entlastung der Gräben und zur Eindämmung von Schäden an gebauten Strukturen vorsehen. Diese Maßnahmen sind bisher nicht im B-Plan als Festlegungen berücksichtigt und müssen ergänzt werden. Als Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sollte die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung Anwendung finden. Dieses Konzept beinhaltet verschiedene Bausteine, die allesamt darauf abzielen, den Niederschlag dort wo er anfällt (dezentral) und oberflächennah zu bewirtschaften	Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Über Maßnahmen wie Muldensysteme zur Regenwasserversickerung, Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung, Gründächer oder wasserdurchlässige Beläge, wird das Regenwasser verdunstet, versickert und dezentral zurückgehalten. [7] Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach HZE, Anlage 2 zum Umweltbericht, S.16  Abbildung 5: Überlagerung des B-Plangebiets mit der Abbildung 21 aus der Begründung zum BPlangebiet[8] **<u>7. Bodensanierung</u>** 7.1 Im Umweltbericht wird auf S. 10 auf die Bodenkontamination und die vorliegenden umfangreichen Bodengutachten hingewiesen und das ein Bodenaustausch vorgeschlagen wurde. Auf S. 28 wird weiterhin aus dem Bodengutachten von Krauss und Coll von 2018 zitiert und es werden die hauptsächlichen Kontaminanten PAKs, Cyanide, MKWs und BTEX genannt. Es wird außerdem erwähnt, dass die Bodenbelastungen primär in	laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	den obersten 2m angetroffen wurden. Im Sanierungsplan wird der Bodenaustausch des obersten Bodenmeters und der Aushub des 2. Bodenmeters in Bereichen mit Belastungen empfohlen. In der Planzeichnung (Anlage 1a) sind bezüglich der Bodenkontamination in rosa das Sanierungsgebiet gekennzeichnet und in hellblau das Altlastenverdachtsgebiet. Auffällig ist aber, dass das Sanierungsgebiet, für das bei Baugenehmigungsverfahren die Bereinigung des Bodens nachgewiesen werden muss, genau an der Flurstücksgrenze des Investors endet. Es erscheint mir äußerst unwahrscheinlich, dass die Bodenbelastung von PAKS und Cyaniden gerade an der Flurstücksgrenze aufhört. Nach logischem Menschenverstand wird die Verschmutzung auch auf der anderen Seite der Grenze, also auf dem städtischen Grundstück, welches durch den neuen Öffentlichen Parkplatz und Wohnmobilstellplatz bebaut werden soll, weitergehen. [8] Begründung des B-Plans, S.64 In den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan (Anlage 1b) wird unter C Kennzeichnungen (S 19/20) dann auf die Sanierungsanordnung vom StALU vom Februar 2019 eingegangen. Demnach soll der Boden im Sanierungsgebiet flächendeckend mindestens bis zu 1,50m Tiefe komplett ausgetauscht werden. Die Flächen auf den städtischen Grundstücken ((Wohnmobilstellplatz und öffentl. Parkplatz) sind als Kontaminationsverdachtsflächen gelistet aber es haben dort noch keine Sondierungen stattgefunden, und damit liegt kein Nach-	Die an den inzwischen sanierten Bereich angrenzenden Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden, wie von der Anregungsträgerin vernommen, als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Auch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von diesen altlastenverdächtigen Flächen mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	weis einer Belastung vor. Wird der B-Plan trotz der fehlenden Untersuchungen entsprechend des jetzigen Entwurfs beschlossen, werden Tatsachen und Baurecht für die städtischen Grundstücke geschaffen, die eine nachträgliche Bodensanierung deutlich erschweren. Dies ist ein meinen Augen sehr zu kritisieren, denn jeder Grundstückseigentümer ist dafür verantwortlich, dass von seinem Grundstück keine Gefahren ausgehen. Die Herangehensweise „Keine Untersuchung = Keine Bodenbelastung" ist in meinen Augen fahrlässiges Handeln, da es sich nachgewiesener maßen um eine Verdachtsfläche handelt. Außerdem ist der Plangeber (die Gemeinde) bei B-Plan-Verfahren verpflichtet, allen Dingen nachzugehen, die mit dem B-Plan und seiner Rechtskräftigkeit zusammenhängen. Fehlende Bodenuntersuchungen auf einer Kontaminationsverdachtsfläche sprechen dieser Verpflichtung entgegen. 7.2 Aus dem Umweltbericht ist nicht ersichtlich, welche genauen Vorgaben die Sanierungsanordnung dem Investor macht und ob diese Vorgaben den Empfehlungen des Bodengutachtens (Krauss und Coll von 2018) folgen. Aus diesem Grund ist es notwendig, die Sanierungsanordnung und auch den abschließenden Sanierungsbericht (der noch nicht vorliegt, da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist) unbedingt als weitere Anlage dem B-Plan hinzuzufügen. Nur so kann bei zukünftigen (auch baulichen) Veränderungen auf dem Grundstück nachvollzogen werden, an welchen Stellen und bis zu welcher Tiefe Bodenaustausch stattgefunden hat. **8. Unvollständigkeiten im Fachbericht Artenschutz** Wie auch die Stellungnahme vom BUND vom 3.7.2020 festgestellt hat, finden sich im Fachbericht Artenschutz	für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen. Es ist nicht Gegenstand des Umweltberichtes genaue Vorgaben zu der Sanierungsanordnung zu machen. Die Sanierungsanordnung selbst stellt keine relevante Umweltinformation im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB dar. Ihr Inhalt erschöpft sich im Wesentlichen in der Bestätigung des Sanierungsplans. Der Sanierungsplan wird im Umweltbericht zitiert. Wie bereits mitgeteilt, wurden die Böden im Bereich des HEVAG-Grundstückes (im festgesetzten SO 1) inzwischen saniert. Eine Bestätigung seitens des StALU liegt vor. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. Ebenfalls vor. Die Ergebnisse werden in die Begründung zur Bauleitplanung eingearbeitet. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wo-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	verschiedene unvollständige Bewertungen und das Vorkommen von geschützten Arten wie Fledermausarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es haben z.B. Kartierungen für Wochenstuben in Zeiträumen stattgefunden, die für einen Nachweis nicht geeignet sind und Efeu bewachsene Bäume sowie das denkmalgeschützte Gebäude wurden unzureichend untersucht.	chenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet.	
	Außerdem stellt ein 65% versiegeltes Gelände mit über 450 Stellplätzen und 12.000m² Shoppingfläche eine Zerschneidung der heute kommunizierenden Lebensräume Wald im Osten (Dreweswäldchen) und Feuchtbiotop im Westen (Kuhweide) dar. Gerade Säugetiere wie Igel oder Hase sind aber auf solche grünen Korridore als Lebensraum angewiesen.	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind bzw. waren. Auf dem Gelände vorhandene Verbundelemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes, zudem eine Schutzwand südlich angrenzend an die bestehenden Kleingartenanlagen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ist jedoch bereits heute ein durchgängiger Ballfangzaun und im Bereich der vorgesehenen Schutzwand zur Kleingartenanlage eine zur Planung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	**9. Denkmalschutz** Auf dem B-Plan Gelände findet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schweriner Straße. In den ausgelegten Dokumenten ist jedoch kein Hinweis darauf zu finden, welche Nutzung der Investor in dieses Baudenkmal einfügen möchte. Es wird lediglich auf S. 58 der Begründung gesagt, dass das Baudenkmal erhalten, saniert und in die weiteren Planungen einbezogen werden soll. Dies ist in meinen Augen unzureichend, denn wenn man den heutigen schlechten Zustand betrachtet, kommt man unweigerlich zu dem Schluss, dass die Priorität der Sanierung an allerletzter Stelle steht und die Besucher des neuen Shopping Centers bei Eröffnung erst einmal an dieser Bauruine vorbei fahren müssen. Um sicher zu stellen, dass das Baudenkmal nicht bis zu Sanierungsbeginn komplett zusammenfällt, müsste eine Festsetzung im B-Plan integriert werden, bis zu welchem Zeitraum das Baudenkmal zu sanieren ist. **10. Unvollständige Bürgerbeteiligung** Der Stadtanzeiger, der über die Öffentliche Auslegung informiert, war mindestens vom 15.-16.7.20 [9] nicht auf der Webseite der Hansestadt einsehbar, obwohl am Morgen des 15.7.20 per E-Mail darauf hingewiesen wurde. Dies ist ein Verstoß gegenüber des Informationsgebots des BauGB zu Bauleitverfahren, gerade weil zu Corona-Öffnungszeiten der öffentlichen Gebäude der gedruckte Stadtanzeiger nur sehr begrenzt einsehbar ist.	vergleichbare Wand vorhanden. Zudem wurde eine durchgängige öffentliche Grünfläche vom Drewes-Wäldchen bis zur Planstraße festgesetzt. Grünflächen setzten sich jenseits der Planstraße fort. Eine Zerschneidungswirkung ergibt sich somit nicht und eine Vernetzung von Grünstrukturen ist gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Weiterhin ist festzustellen, dass der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB keine Rechtsgrundlage bietet, Fristen für Sanierungen festzusetzen. Jedoch wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. An dieser Stelle sollte vorab grundsätzlich über die Notwendigkeit von Bekanntmachungen informiert werden: Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2	[9] https:/ /www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger, aufgerufen am 15.7.20 und am 16.7.20 	sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020. § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar schreibt nicht vor, dass der Stadtanzeiger auf der Webseite der Stadt dauerhaft verfügbar ist. Insofern würde auch – wäre die Bekanntmachung wie von der Anregungsträgerin vorgetragen zwischen dem 15. Und 16.07.2020 nicht einsehbar gewesen – kein Verstoß gegen zuvor benannten Bekanntmachungsvorschriften vorliegen. Die Sonderausgabe des Stadtanzeigers vom 06. Juni 2020 wurde jedoch am 3.6.2020 freigeschaltet. Die Auslegung als Bekanntmachungstext wurde am 3.6.2020 freigeschaltet. Die einzelnen PDFs zur Auslegung wurden am 16.6.2020 freigeschaltet mit Sperrung zum 4.8.2020. Der Stadtanzeiger ist seit dem 3.6.2020 durchgängig unter https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger freigeschaltet und sichtbar gewesen. Die Softwarefirma hat überprüft, dass die Datei (Stadtanzeiger vom 6.6.2020) ständig freigeschaltet war. Der Auslegungstext war zudem unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Auslegungen/ eingebunden sowie als Bekanntmachung unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/Bebauungsplan-Nr-68-17-Sondergebiet-Einkaufszentrum.php?object=tx,2634.5&ModID=7&FID=2634.16876.1&NavID=2634.44&La=1&startkat=125.63 Auch über den PPush-Nachrichtendienst wurde über die Auslegung informiert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 2		Belege im Sinne von Screenshots liegen dem Bauamt der Hansestadt Wismar vor.	
	Im BauGesetzbuch §3 Abs. 1 wird deutlich festgehalten, dass „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, (…) und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten ist ". Es ist im weiteren Wortlaut deutlich dargestellt, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind und daher zu informieren sind. Wie sollen Kinder und Jugendliche die ausgelegten Berichte und Gutachten von mehr als 1000 Seiten verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung ausmalen können, wenn es keine Infoveranstaltung gibt, an der sie teilnehmen können? In meinen Augen handelt es sich hierbei um einen weiteren Verstoß gegenüber dem BauGB.	Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, ausgelegte Berichte und Gutachten von mehr als 1.000 Seiten zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensmangel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem ist die Aussage auch insofern zurückzuweisen, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Zudem wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar.	
	Ich hoffe abschließend, dass viele Bürger der HWI die Möglichkeit nutzen, Stellungnahmen zum Projekt an das Bauamt zu senden, damit die Sicht der Bürger im anschließenden Abwägungsverfahren berücksichtigt wird und das HEVAG Gelände vielleicht doch noch im Sinne der Einwohner und entsprechend nachhaltiger Prinzipien entwickelt wird.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3	**Bürger 3 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 12. Juli 2020** Mit Interesse verfolge ich die Informationen an die Bevölkerung bezüglich der geplanten Baumaßnahme auf dem ehemaligen Gelände der Hevag. In Bezug auf die Informationen der Sonderausgabe vom 06.06.2020 des ,,Wismarer Stadtanzeigers" möchte ich meine Meinung dazu kundtun. Leider wurde diese Ausgabe des Stadtanzeigers nur im Internet zur Verfügung gestellt und hat damit den älteren und den nicht mit dem Internet versierten Bürgern die Chance genommen sich äußern zu können. Sicherlich war das Gelände seit langer Zeit ein Schandfleck in unserer schönen Hansestadt. Daher wäre eine sinnvolle und umweltschonende Nutzung dieses direkten Areals angebracht. Allerdings kann ich nicht verstehen, warum wir unbedingt noch eine Shopping Mall mit 12.000 qm Verkaufsfläche vor den Toren unseres Stadtkerns benötigen. Dieser Stadtkern bietet Einkaufsmöglichkeiten und hat schon lange mit den großen Einkaufszentren als Konkurrenten zu kämpfen. Soll denn unsere schöne Innenstadt deswegen aussterben, weil alle nur noch an den Ortsrand fahren, um einzukaufen oder im Internet bestellen?	 Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020 auch in gedruckter Form und wurde an den bekannten Auslegungsstellen kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Durch die erfolgte Bodensanierung auf dem ehemaligen HEVAG-Grundstück kann die Fläche nun	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3	Der Aldi hat die Möglichkeiten die benachbarten Gebäude (ehemalige Discothek Pflaumenbaum/Schnarchhahn und ehemals Schlecker/Gartenmöbelcenter) in ihre Erweiterung miteinzubeziehen. Diese Gebäude stehen schon Ewigkeiten leer und sind ein Schandfleck.	wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung oder noch sensiblere Nutzung wie einer Parkanlage als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung oder Kinderspielen zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den be-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		stehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums am Planstandort in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Bei der GMA-Bewertung wurde auch der Onlinehandel berücksichtigt. Auch soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²).	
	Warum muss zusätzlich Natur für einen Wohnmobilplatz sowie Stellplätze von ca. 2 ha weichen? Für diesen sollen 55 Einzelbäume gefällt werden? Wir sollten froh sein noch etwas Flora und Fauna in dieser Stadt zu haben, statt alles zu zubetonieren! Gleichzeitig sollen 15 Bäume für eine Lärmschutzwand gefällt werden? Es ist ein Sportplatz und kein Stadion!	Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und der Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Auch ist es der ausdrückliche Wille der Plangeberin (Hansestadt Wismar), einen Wohnmobilstellplatz in Altstadtnähe zu errichten. Die Plangeberin 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 Wohnmobilisten wollen Wismar und die gesamte Ostseeküste erkunden. Ziel der Festsetzung des	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatzzu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale „Übernachtungsmöglichkeit“ zu bieten. Die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche des geplanten Parkplatzes bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand zu den Sportplätzen wird zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – und um den Sportbetrieb nicht einzuschränken – gemäß dem projektbezogenen Schallgutachten notwendig. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	Und warum sollen zum Ausgleich 7 ha Ausgleichsflächen der Rodung in Ribnitz-Damgarten angepflanzt werden? Unverständlich!!!	Die Abgrenzung des Waldes, der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Weiterhin finden auch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken). Der Ausgleich in RibnitzDammgarten erfolgt in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft).	
	Ich wünsche mir, dass über diese Baumaßnahme noch einmal eingehend nachgedacht wird, zum Wohle der Natur und des Einzelhandels in unserer Innenstadt und nur auf dem Gelände der Hevag durchgeführt wird ohne Eingriffe in anliegende Biotope.	Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop „Kuhweide“ unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zustän-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 3		digen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur Waldgrenze beinhalten, lässt eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Auf die Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens wurde bereits eingegangen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	**Bürger 4 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 14. Juli 2020** Wie ich auf den Internetseiten der Hansestadt Wismar erfahren habe, soll auf dem ehemaligen HEVAG Gelände in der Schweriner Straße ein neues Shoppingcenter entstehen. Ich kann mehrere Sachen einfach nicht verstehen, u.a.:	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes am 30. November 2017 die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. Dezember 2017 ortsüblich bekanntgemacht. Bereits zu diesem Zeitpunkt war die Errichtung des Einkaufszentrums auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände vorgesehen. Im Sommer 2018 wurden die Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar zudem an der Vorentwurfsplanung beteiligt. Zur Planung konnte sich geäußert werden und die Stellungnahmen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Nachfolgend werden die einzelnen vorgetragenen Belange der Anregungsträgerin behandelt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.
	1. Warum müssen 48 Bäume für ein Wohngebiet gefällt werden.	Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen des Walderhalts wurde die Fläche des Wohngebietes im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung noch einmal verkleinert. Diese Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	2. 15 davon für eine Lärmschutzwand zur Sportanlage. Es handelt sich nur um einen Sportplatz, kein Stadion, also keine Tribünenplätze mit ,,lärmenden" Zuschauern!!! Wenn die anders entstehende Lärmbelästigung angeblich so hoch ist, warum ist dann um den Jahnsportplatz (Goethe Str. 12 in Wismar) keine Lärmschutzwand gebaut worden!!!	Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen gemäß den Angaben im Schallgutachten mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18. BImSchV. Dies rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Der Baumverlust wurde in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und durch die Neupflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen. Auswirkungen des Jahnsportplatzes wurden mit der projektbezogen schalltechnischen Untersuchung nicht untersucht, da dieser unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu betrachten wäre.	
	3. Warum ein Shoppingcenter mit 12.000m² Fläche. Die vorhandene Gewerbefläche im Bereich des Aldi (links und rechts von der Bürgermeisterhauptstr gesehen) wird seit Jahrzenten nicht genutzt, steht leer!!! (Gibt	Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	es in Wismar nicht schon genug Shoppingmöglichkeiten?! (Siehe z.B. direkt gegenüber vom HEVAG Gelände (u.a. Apotheke, Netto Discounter, EDEKA, Restaurant, Vodafone, diverse Ärzte, Blumenladen) oder in der Innenstadt, 5min.-10min. Fußweg!!! Wismar ist eine keine Großstadt und hat in jedem Stadtteil mehr als genug Einkaufsmöglichkeiten!!!	vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4		dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum 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. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die innerstädtische Brachfläche (Plangebiet) erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hansehof prädestiniert, insbesondere da die „Magnetbetriebe“ des Hansehofs (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren. Aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	4. Warum sollen Ausbreitungen von Flächen außerhalb des ehemaligen HEVAG Geländes stattfinden??? U.a. für Parkplätze die ein Eingriff in ein Feuchtbiotop bedeuten würden? Ist die eigentliche vorhandene Fläche nicht groß genug??? Weniger Gewerbe und dafür mehr Wohnungsbau auf dieser Fläche (33 weiter Bäume von den 48 die nicht gefällt werden müssten)!!!	Ob die Anregungsträgerin mitteilen möchte, dass Wismar eine Großstadt oder keine Großstadt ist, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Zudem wird klargestellt, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Auf die Altlastensituation im Bereich des HEVAG-Grundstückes – und die damit nicht zu vereinbarende Wohnbebauung – wurde bereits eingegangen. Die Hansestadt Wismar hat über Jahrzehnte nach einem Investor gesucht, der das ehemalige HEVAG-Gelände entwickelt und sich der Altlastensituation annimmt. Dieser Investor wurde nun glücklicherweise gefunden. Ziel des Investors war und ist es, auf dem HEVAG-Gelände ein Einkaufszentrum zu errichten. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur Waldgrenze beinhalten, musste die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des geplanten Einkaufszentrums deutlich reduziert werden. Eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche, um hier den öffentlichen Parkplatz oder Wohnmobilstellplatz noch unterzubringen, lässt eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche des Einkaufszentrums, um hier den Wohnmobilstellplatz noch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 4	5. Durch die Unterbringung des Wohnmobilpark auf dieser Fläche würde ebenfalls vorhandene Grünfläche erhalten bleiben!!! 6. Ich bin in Wismar geboren und aufgewachsen, genauer gesagt in der Schweriner Straße (damals noch Ernst-Thälmann- Str.) genau gegenüber vom ehemaligen HEVAG Gelände. Ich finde es ganz toll, wie sich die Natur im Bereich um und auf dem HEVAG Gelände entwickelt hat. Ich bin sehr traurig darüber, was für dieses Gebiet geplant ist und so viel von der über Jahrzenten entstandenen Grünfläche und mit ihr darin lebenden Tierwelt nicht mehr vorhanden sein wird.	unterzubringen, lässt eine wirtschaftliche Nutzung nicht zu. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände in erster Linie einen städtebaulichen Missstand dar (Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Zudem ist festzustellen, dass die Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, dessen Entwicklung spätestens mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 am 30. November 2017 auch formal eingeleitet wurde.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	**Bürger 5 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 16. Juli 2020** Persönlich sehe ich dieses große Projekt für eine Weltkulturerbestadt als einen Fehler an. Bei den Planungen und Informationen wurde größtenteils sehr wenig in der Öffentlichkeit wahrheitsgemäß bekannt gegeben. Keine öffentliche Baustellentafel. (Merkwürdig) Hat der Investor in seinem Städtebaulichen Konzept überwiegend wirtschaftliche Interessen im Vordergrund gestellt. Passt diese umweltraubende Maßnahme überhaupt zur Weltkulturerbestadt Wismar. Nimmt unsere Bürgerschaft dieses so alles billigend in Kauf oder ist es gar eine politische Interessenmachenschaft.	Auch wenn die Plangeberin (Hansestadt Wismar) erfreut darüber ist, nach etwa 25 Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept des Investors sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt. Letztendlich beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Plangebiet nicht nur Baugebiete, sondern auch öffentliche Flächen (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünflächen) zu installieren. Die Ausstellung der Bauleitplanung bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadt. Auch sollte nicht verkannt werden, dass mit Umsetzung des „Projektes“ die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von öffentlichen Flächen (Parkplatz, Geh- und Radwegeverbindungen, Grünflächen) geschaffen werden. Zudem wird mit der Planung der stetigen Nachfrage nach Wohnraum und Wohnmobilabstellplätzen nachgekommen. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Eine weitere öffentliche Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		Auch hier hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellung zur Planung zu nehmen. Dieser Möglichkeit ist die Anregungsträgerin nachgekommen. Es wird festgestellt, dass die vom Baugesetzbuch geforderten beiden Auslegungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Zusätzlich wurde regelmäßig in der Presse über das Projekt informiert.	
	Durch diese gewaltige Zerstörung von Wald- und Biotopflächen sollen etwa 140 Bäume bzw. Büsche gefällt und in Ribnitz Dammgarten als Ausgleichsfläche angeboten werden. Wer denkt sich bloß so einen Schwachsinn aus? Was sagen unsere Kinder dazu, wir wollen unser Grün und die Natur hier erhalten in Wismar. Hierüber sollte man sich mal ernsthaft auseinandersetzen.	Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt und das geplante Wohngebiet wurde zum Wohle des Walderhaltes deutlich reduziert. Weiterhin finden auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Der Ausgleich in Ribnitz Dammgarten erfolgt in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft). Nicht unerwähnt bleiben soll, dass einige Bäume der Altlastensanierung zum Opfer fallen. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Dies sollte auch im Sinne der nachfolgenden Generationen sein. Zudem ist festzustellen, dass die HEVAG-Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten.	
	Beim Bau eines Wohnmobilparks werden Aufschüttungen erforderlich (Hochwasserschutz).	Alle Fragen zur Wasserhaltung wurden mit der Wasserbehörde abgestimmt und ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Eine Überlastung der Vorflut ist unter	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	Diese Änderungen haben Einfluss auf Wasserhaushalt und Baumbestand. - Großflächige Versiegelung - Überlastung der Vorflut Bei Hochwasser in der Altstadt war die Kuhweide immer eine gewaltige Fläche für Flutwasser aus dem Hafen. (Steigende Ostseewasserstände)	Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes nicht zu befürchten. Die notwendige wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben im Plangeltungsbereich mind. 1:1 ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Auch befinden sich zum Schutzgut Klima Aussagen im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten, keine vollständige Prognose möglich. Die Kuhweide wird jedoch nicht überplant.	
	Durch das geplante Vorhaben ist ja schon vorprogrammiert, dass in unmittelbarer Zukunft mehr Leerstand in der Innenstadt entstehen wird. Donut Effekt. Ist dieses alles so gewollt von den Parteien oder der Bürgerschaft. Die Bürger in Wismar Süd sind nicht um ihre Meinung gefragt worden – nur die Bürgerschaft. Das ist sehr beschämend. Brauchen wir hier einen: - Möbelmarkt	Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums am Planstandort in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5	- Betten + Matratzen - Fahrradladen - Babyfachmarkt - Zooladen - 55 Wohnmobil-Stellplätze? Edeka-Neubau Edeka ALT wird Netto Netto ALT wird Getränkemarkt Aldi ALT könnte weiter ausgebaut werden in ehemaligen Gartencenter Alter Getränkemarkt ehemalige Kfz-Werkstatt könnte entfernt werden	nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Bei der GMA-Bewertung wurde auch der Onlinehandel berücksichtigt. Der Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Hansestadt Wismar Wert darauf gelegt hat, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Wenn die Anregungsträgerin die Frage stellt, ob der Wohnmobilstellplatz benötigt wird, ist diese Frage aus Sicht der Plangeberin (Hansestadt Wismar) mit Ja zu beantworten. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Wenn die Anregungsträgerin den Vorwurf erhebt, die Bürger in Wismar Süd seien nicht um ihre Meinung gefragt worden – nur die Bürgerschaft, verkennt Sie, dass die Bürgerschaft von den Bürgern der Hansestadt gewählt wurde, um diese im kommunalpolitischen Handeln zu vertreten. Diese Verantwortung nimmt die Bürgerschaft, wohlwissend, dass ihre Entscheidung nicht jedermanns Wille entspricht, wahr. Dennoch wurden die Bürgerinnen und Bürger am vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt und ihre Hinweise und Anregungen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt.	
	Trinkwasserschutzzone Man sollte dem Investor mal die Meinung der Bürger aus Wismar mitteilen und unsere Bürgerinteressen vertreten, nicht Profit in den Vordergrund stellen. Es sollte an die Zukunft unserer Kinder gedacht werden, denn so eine Flora und Fauna wird es nicht wiedergeben. Darüber sollte sich die Bürgerschaft mal ernsthaft Gedanken machen und nicht politisieren, wie es oft in der Vergangenheit war.	Die durch die Stadtwerke Wismar veranlasste Planungsabsicht, die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof zukünftig auch auf Teile des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erweitern, ist in der Bauleitplanung dargestellt. Da nicht bekannt ist, ob, wann und in welchem Umfang die tatsächliche Änderung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung in Kraft tritt, muss bei der Planung die derzeit rechtskräftige Verordnung mit den hier festgesetzten Schutzzonen herangezogen werden. Selbst bei Berücksichtigung des zitierten Entwurfs aus dem Dezember 2018 stellt das Vorhaben jedoch keine Gefährdung des Trinkwasserschutzes dar bzw. das Vorhaben steht dem TWSG nicht entgegen. Im Entwurf der Verordnung wird in Anlage 2 in Bezug auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 5		Schutzzone III B in Bezug auf die Bauleitplanung formuliert: „6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung – erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe“. Erneut wird darauf hingewiesen, dass die Planung die Planungsabsicht der Hansestadt Wismar darstellt. Wenn die Anregungsträgerin von „dem Investor“ spricht, kann hier nur die Rede von dem Investor sein, der das Einkaufszentrum und das Mischgebiet-Süd (MI 2) errichtet / entwickelt wird. Alle weiteren im Plangebiet gelegenen Flächen werden von der Hansestadt Wismar (öffentlicher Parkplatz, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ggf. Wohnmobilstellplatz) oder dem jetzigen Grundstückseigentümer des Allgemeinen Wohngebietes entwickelt.	
	Wismar Süd möchte in dieser Gegend die Natur so erhalten (Dreweswäldchen). Darum werden wir weiter aufstehen, den Eingriff ins geschützte Biotop vermeiden. Zukunftsweisend im Sinne der Natur und Einwohner Wismar Süd.	Kenntnisnahme. Das Drewes Wäldchen bleibt erhalten, Eingriffe in das geschützte Biotop erfolgen nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	**Bürger 6 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 27. Juli 2020** Ich möchte, dass Sie folgende Stellungnahme von mir berücksichtigen: Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ Die geplante Nutzung mit überwiegend großflächigem Einzelhandel, einem Sondergebiet Wohnmobilpark, einem Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und der Wohnbaufläche erscheint uns auf dieser innenstadtnahen Fläche als langfristige Fehlentscheidung im Sinne einer gesunden Stadtentwicklung, denn diese Planung wurde weder unter Einbeziehung der Stadtbewohnerinnen noch unter genügend Berücksichtigung des Drewes-Wäldchen und des Feuchtbiotops Kuhweide entwickelt.	Die nebenstehende Stellungnahme wird in den Abwägungsprozess eingestellt und sachgerecht behandelt. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen stellt die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses dar und hat sich bis heute nicht verändert. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum, eines Einzelhandelsbereiches und die Sicherung des Drewes Wäldchen vorsieht, umzusetzen. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Eine weitere öffentliche Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt. Auch hier hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellung zur Planung zu nehmen. Dieser Möglichkeit ist die Anregungsträgerin nachgekommen. Es wird festgestellt, dass die vom Baugesetzbuch geforderten beiden Auslegungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Zusätzlich wurde regelmäßig in der Presse über das Projekt informiert.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	Sowohl die Bundesstiftung Baukultur als auch die Stralsunder Erklärung der Architektenkammer MV von 2018 und auch ich empfehle „die Verdichtung bestehender Quartiere und Brachflächen, um der Neuausweisung von Siedlungsflächen im Außenbereich entgegenzuwirken." Leider sieht der B-Plan Entwurf für das HEVAG Gelände anstelle einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung ein Einkaufszentrum mit einem riesigen versiegelten Parkplatz für ca. 300 Pkws sowie weiteren versiegelten Flächen für ca. 130 öffentliche Stellplätze und 55 Wohnmobilstellplätze.	Das Drewes Wäldchen bleibt vollständig erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Auch die artenschutzrechtliche Untersuchung berücksichtigte das Wäldchen. Zudem wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben, auch wenn dieses außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegt. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Eine Überplanung der Kuhweide findet nicht statt. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände einen städtebaulichen Missstand dar (Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Zudem können die Flächen nach erfolgter Bodensanierung nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung oder noch sensiblere Nutzung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Auch werden im Bereich südlich der Altstadt unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Auch der Bedarf an einer weiteren Wohnmobilstellplatzfläche ist offenkundig. Urlaub mit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		dem Wohnmobil liegt weiterhinn voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	
	"In Einzelnen:“ Bezüglich des "Einzelhandels": Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar hat bereits 2012 eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen festgestellt (in Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im Vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Wert bei 1 ,4 m² pro Einwohnerin). Es ist daher unverständlich, dass ein neues Einkaufszentrum mit 12.000m² Fläche in direkter Nachbarschaft und in Konkurrenz zum bestehenden Einzelhandel der Altstadt geplant wird.	Es ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planeri-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		sche Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Zudem soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²).	
	Bezüglich des "Sondergebiets Wohnmobilpark:"		
	Das B-Plangebiet liegt zu 100% im Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West". Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird es daher notwendig die Flächen für den öffentlichen Parkplatz sowie den Wohnmobilstellplatz mindestens 70cm aufzuschütten. Durch den topographischen Eingriff im Bereich Wohnmobilpark müssten 45 Bäume gefällt werden und es bedeutet einen erheblichen Eingriff in den Wasserhaushalt des sensiblen Feuchtgebiets Kuhweide bedeuten. Die derzeitige Nutzung durch den Hundesportverein OG Wismar bewirtschaftet die Fläche naturnah mit viel ehrenamtlichem	Es ist korrekt, dass der Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes vollständig im Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet-West“ liegt. Es wird wohl auch zu einer Aufschüttung des Geländes kommen, die Aufschüttung um 70 cm kann aufgrund der fehlenden Herleitung jedoch nicht nachvollzogen werden. Die konkrete Höhenplanung erfolgt auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung. Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	Engagement, ohne in das hydrologische System einzugreifen. Aus ökologischer, sozialer, gesellschaftlicher Sicht sollte eine Umwandlung der natürlichen Wald- und Feuchtgebiete in eine versiegelte Fläche unbedingt vermieden werden. Bezüglich des "Sondergebiets Öffentlicher Parkplatz“: Zur Nutzung als öffentlicher Parkplatz wäre die Umwidmung einer Waldfläche von 1 ,67ha durch die Forst notwendig. Dies kann jedoch nur bei einem BESONDEREN öffentlichen Interesse erfolgen (Landeswaldgesetz	unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Ausgleichspflanzungen (in Form von Hecken) wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Überplanung des heutigen Hundeübungsplatzes erfolgt jedoch auch nicht grundlos. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass die Wohnmobilstellplätze zumindest teilbegrünt auszubilden sind, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Gleiches sollte für die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes (Altlastenverdachtsfläche) gelten. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde bereits in der Abwägungstabelle zur Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB formuliert. Auf eine Wiederholung des Beschlussvorschlages kann verzichtet werden. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass nicht zur Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes 1,67 ha	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6	LWaldG). In der unmittelbaren Umgebung des genannten Gebietes befinden sich bereits mehrere Parkplätze, die zudem näher an den Zielen der potentiellen Nutzer (Innenstadt, KiTa usw.) liegen. Durch die Errichtung für geplanten Parkfläche erfolgt ein wesentlicher Eingriff in das direkt angrenzende geschützte Biotop (Aufschüttung und damit Eingriff in den Wasserhaushalt im sensiblen Feuchtgebiet sowie Fällung von 10 Bäume auf Grund der Höhenveränderungen). Ein BESONDERES öffentliches Interesse, das den erheblichen ökologischen Eingriff rechtfertigt würde, ist nicht zu erkennen.	Wald umgewandelt werden müssen. Die 1,67 ha beziehen sich auf die gesamte Waldfläche, die durch die Planung betroffen ist und umgewandelt werden muss (SO Einkaufszentrum, Wohngebiet, Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz und weitere Verkehrsflächen). Waldflächen überlagern nur den östlichen Bereich des öffentlichen Parkplatzes. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Bereich südlich der Altstadt ist offenkundig und der Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der geplanten Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Das an den Geltungsbereich des Vorhabens angrenzende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop „Kuhweide“ bleibt in seiner Gesamtheit erhalten, nur in den Randbereichen kann es zu bau- und anlagebedingtem Vegetationsverlust kommen. Dies betrifft jedoch nicht die bestehenden Baumstrukturen. Der Vegetationsverlust wird durch die Pflanzung von Hecken sowie die Unterpflanzung bestehender Bäume ausgeglichen. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 6		die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	**Bürger 7 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020** Zunächst möchte ich sagen, dass ich es begrüße, dass die jahrelang brachliegende und verseuchte Fläche einer Nutzung zugeführt wird. - Hevag-Gelände – Ich gehe davon aus, dass das vorliegende Konzept einer gründlichen Prüfung unterzogen wurde und die Nachhaltigkeit der Vorhaben gegeben ist. Was mir aber überhaupt nicht zusagt, ist eine Reduzierung des Baumbestandes im Dreweswäldchen durch Fällungen, Naturschutz! Heutzutage ist doch wohl jedem klar, wie wichtig jeder einzelne Baum für uns alle ist.	Kenntnisnahme. Die Bauleitplanung folgt dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach für Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen haben. Zunächst ist festzustellen, dass das Drewes Wäldchen mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert wird. Die Rodung von innerhalb der festgesetzten Waldfläche stehenden Bäumen ist unzulässig. Als Ausnahme gilt die Errichtung einer Geh- und Radwegeverbindung. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wird es ggf. zur Rodung von 1 – 2 Einzelbäumen kommen. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Ist-Waldes (auch außerhalb des Dreweses Wäldchens), der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Die erforderlichen Fällungen von Bäumen außerhalb des Waldes, sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert,	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	Auch Ausgleichspflanzungen erzielen hier in Wismar nicht den Effekt des vorhandenen Bestandes. Ganz zu schweigen von der Vertreibung des Kleintierbestandes.	wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Anlage von verschiedenen Heckenstrukturen sowie Baumpflanzungen geplant. Dadurch entstehen neue Habitat für Insekten und Vögel. Des Weiteren bleibt das Drewes Wäldchen von der aktuellen Planung beinahe unberührt. Viele Kleintierhabitate innerhalb des Drewes Wäldchens bleiben somit erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 7	Die Versiegelung eines Großteils des Feuchtbiotops bedeutet auch einen Einschnitt und Veränderung auf das Gesamtgebiet der Kuhweide. Schon jetzt ist bei Starkregen mit massiven Überschwemmungen, die tagelang anhalten, zu rechnen. Mir ist schon bewusst, dass bei einem so großen Bauvorhaben Kompromisse geschlossen werden. In jedem Fall sollen aber Einwände der Bürger von Wismar berücksichtigt werden. Ich denke viele Menschen wissen die grüne Oase - Dreweswäldchen – zu schätzen und wünschen sich, dass sie erhalten bleibt. Berücksichtigen Sie bei Ihrer Entscheidung, dass Sie zum Wohle der Wismarer Bürger handeln. Und da geht es nicht nur um Kommerz.	Die Versiegelung findet nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der dort festgesetzten Baugebiete statt. Die Kuhweide ist von einer Versiegelung somit nicht betroffen. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wurde von der Unteren Wasserbehörde akzeptiert und die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Stellungnahmen aller Bürgerinnen und Bürger wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	**Bürger 8 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum" nehmen wir im Folgenden Stellung und bitten die Hansestadt Wismar, „den Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum" nicht weiter zu betreiben und den Planentwurf nicht als Satzung zu beschließen."	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Der Bebauungsplan leidet unter mehreren rechtlichen Defiziten und kann nicht wirksam beschlossen werden.	Die von der Anregungsträgerin erkannten Defizite werden nachfolgend benannt. Eine darauf abgestellte städtebauliche Stellungnahme erfolgt.	Keine Auswirkungen.
	1. Textliche Festsetzungen Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), sowie ein Sondergebiet 1 (SO 1) für ein Einkaufszentrum und ein Sondergebiet 2 (SO 2) für einen Wohnwagenstellplatz fest.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	1.1 Mangelnde Rechtsgrundlage 1.1.1. Im SO 1 werden detaillierte Regelungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten festgeschrieben. Die textlichen Festsetzungen sind jedoch nicht wirksam, soweit sie eine Beschränkung der Zahl zulässiger Anlagen enthalten. Siehe hierzu BVerwG Urteil v. 17. Oktober 2019 - 4 CN 8/18 „§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO greift mit der Vorgabe, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind, das Regelungsmuster der §§ 2 bis 10 BauNVO auf.	Aus Sicht der Plangeberin (Hansestadt Wismar) verstößt die gewählte Festsetzung zur Art der Nutzung im SO 1 nicht gegen die Erwägungen im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. 10. 2019 (Az. 4 CN8/18). In diesem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass es sich auch bei einem Einkaufszentrum um ein Vorhaben handelt, für das in einem Sondergebiet nach Quadratmetern bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche getroffen werden können. Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommene Festlegung, das von den dort aufgeführten Nutzungen jeweils nur eine im Einkaufszentrum untergebracht werden soll, regelt nicht die Zahl	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt sich nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässigen Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die nummerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig." Eine Festsetzung, wie im gegenständlichen Bebauungsplan, die „ein Supermarkt“, „ein Discounter" etc. festsetzt ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam und führt zur Nichtigkeit des Bebauungsplans. 1.1.2. Der Bebauungsplan verwendet Zeichen und Darstellungen, die in der PlanzV nicht vorkommen. Zudem werden durch die Deklarierung der einzelnen Bereiche „Bauabschnitt" Festsetzungen getroffen, die dem qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 1 ff, 30 l BauGB fremd sind und jeglicher Rechtsgrundlage entbehren. Man versucht hier im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Investorenvorhaben planungsrechtlich festzuschreiben (s. a. Punkt 1.3.). Das Bebauungsplanverfahren nach §§ 1 ff, 30 l BauGB ist jedoch streng formal und kann nicht beliebige Festsetzungen enthalten. Möchte man wie hier die einzelnen Nutzungen derart festschreiben ist dafür das Verfahren nach § 12 BauGB zu wählen.	der Vorhaben (hier Einkaufszentrum), sondern die Zusammensetzung dieses Vorhabens und stellt daher eine Regelung über die Art Nutzung dar. Zunächst wird festgestellt, dass die Plangeberin dazu befugt ist, die in der Planzeichenverordnung enthaltenen Planzeichen zu ergänzen, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhaltes erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhaltes erforderlich sind, für die in der Planzeichenverordnung keine oder keine ausreichenden Planzeichen vorhanden sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind. Wesentlich ist, dass die verwendeten Planzeichen im Bebauungsplan erklärt werden. Dies ist mit der Erstellung der „Planzeichenerklärung“ auf dem Bebauungsplan erfolgt. Der Begriff des "Bauabschnittes" enthält keine neue Festsetzung, sondern dient lediglich der Darstellung der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8		Gliederung des Plangebietes. Weitere Festsetzungen, für die das Baugesetzbuch keine Grundlage hat, werden in der Einwendung nicht angesprochen.	
	1.2. Festsetzungen zu unbestimmt Die getroffenen Festsetzungen sind zu unbestimmt. Was ist z.B. unter einem Lebensmitteldiscounter zu verstehen, was unter einem Lebensmittelvollsortimenter? Dafür gibt es keine einheitliche rechtliche Definition. Nach der derzeitigen Festsetzung wäre ein Aldi-Markt nicht zulässig, bzw. nur ohne die zentrenrelevanten Sortimente wie Textil, Schuhe etc., da laut textlicher Festsetzung im Bebauungsplan rein Lebensmittel zulässig sein sollen. Gem. 1.3.1 der textlichen Festsetzung wird die Zulässigkeit von „weiteren Fachmärkten“ (nicht-zentrenrelevant)" festgeschrieben. Werden derartig unbestimmte Rechtsbegriffe wie „nicht-zentrenrelevant" verwendet, ist in der textlichen Festsetzung die Sortimentsliste der Hansestadt Wismar aufzunehmen. Andernfalls ist die Festsetzung zu unbestimmt und unwirksam.	Die Begriffe "Lebensmitteldiscounter" und "Lebensmittelvollsortimenter" unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Zahl der angebotenen Produkte, häufig zusätzlich auch durch die Größe und den Anteil an Frischesortimenten. Sie werden recht regelmäßig in Bebauungsplänen verwendet. Bisher hatte die Rechtsprechung Bedenken im Hinblick auf die Bestimmtheit dieser Begriffe jedenfalls noch nicht geäußert. Soweit die Anregungsträgerin rügt, es fehle an einer Sortimentsliste im Bebauungsplan, verkennt sie, dass ausweislich der Bebauungsplanbegründung die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten dem Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 entnommen werden kann. Dieses Einzelhandelskonzept kann von jedermann im Internet eingesehen werden. Um Diskussionen zu vermeiden, sollte die Sortimentsliste in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung, die nicht zu einer erneuten Offenlage führt.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen den B-Plan:** **Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde festgesetzt, welche Sortimente auf welcher sortimentsbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Differenziert wurde hier zwischen den zentrenrelevanten Sortimenten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Zentrenverträglichkeit richtet sich nach einer Sortimentsliste, welche im Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 integriert ist. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufzunehmen.**
	Zudem ist die Festsetzung hinsichtlich der Verkaufsfläche zu unbestimmt. Die Mall wurde nicht in die Verkaufsfläche eingerechnet. Auch Mall und Windfang, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen zählen zur Verkaufsfläche (s. BVerwG Urteil vom 24.11.2005). Hier wird die Verkaufsfläche jedoch nur auf die einzelnen Nutzungen aufgeteilt. Soll die Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m²	Alle Geschäfte des geplanten Einkaufszentrums werden über den gemeinsamen Vorplatz des Einkaufszentrums erschlossen. Es ist somit kein Einkaufszentrum vorgesehen, welches innerhalb der Gebäudehülle Verkehrsflächen bietet, über die die einzelnen Geschäfte zu erreichen sind. Somit ist die erfolgte Festsetzung nach Sortimenten korrekt. Als Definition der Verkaufsfläche dient die Definition, welche im GMA-Gutachten integriert ist. Diese sollte in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen werden.	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen den B-Plan:** **Da es bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben maßgeblich auf die Größe der Verkaufsfläche ankommen wird, ist der Be-**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	unverändert beibehalten werden muss klargestellt werden, dass die Fläche der Mall und des Windfangs mit zur Verkaufsfläche zählen. Die Festsetzung ist in diesem Punkt zu unbestimmt und damit unwirksam. **1.3 DIN-Vorschriften** In den textlichen Festsetzungen, sowie in der Begründung wird auf DIN-Normen verwiesen. Dieser Verweis ist nur rechtswirksam, wenn ein Hinweis enthalten ist, wo die DIN-Vorschriften eingesehen werde, können.	Das Bundesverwaltungsgericht geht in ständiger Rechtsprechung (z.B. Beschluss vom 18. 08.2016, Az. 4 BN 24/16) davon aus, dass es die rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplanes gebieten, bei der Verwendung von nicht öffentlich zugänglichen DIN-Vorschriften auf der Planurkunde (Satzungsausfertigung) oder in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung darauf hinzuweisen, wo diese Vorschriften eingesehen werden können. Der Hinweis war dem Bekanntmachungstext zur Auslegung zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wird auf der Planurkunde der Satzungsausfertigung der Hinweis aufgebracht, dass und wo die DIN eingesehen werden kann. Dies ist gängige Praxis.	**griff der „Verkaufsfläche“ in der Bebauungsplanbegründung zu definieren. Hier wird auf die Definition der GMA zurückgegriffen, da nur so die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente gewährleistet ist.** **<u>Definition Verkaufsfläche:</u>** **„Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“** **Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	**2. Falsches Bebauungsplanverfahren** Die getroffenen Festsetzungen entsprechen eher dem eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Leider wird das hier verkannt und das Bebauungsplanverfahren nach §§ 1 ff, 30 I BauGB gewählt mit entsprechend engen Schranken und Festsetzungsmöglichkeiten. Die Aufstellung eines B-Plans im Verfahren nach §§ 1 ff, 30 I BauGB fällt deshalb so schwer, da hier augenscheinlich das Vorhaben für den Investor maßgeschneidert werden soll. Dann ist aber auch das Verfahren nach § 12 BauGB zu wählen. Darin kann der Investor dann auch zur Umsetzung aller Planungen verpflichtet werden. Es besteht hier die Gefahr, dass der Investor sich die Rosinen rauspickt und z.B. die Wohnbebauung nicht realisiert. In einem B-Planverfahren nach §§ 1 ff., 30 I BauGB kann der Investor nicht verpflichtet werden alle Projekte im Plangebiet umzusetzen. Es ist ein Angebotsbebauungsplan, der umgesetzt werden kann, aber nicht muss. Sollten hier parallel städtebauliche Verträge abgeschlossen worden sein, sind diese zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans mit offen zu legen. Dies ist vorliegend nicht erfolgt. **3. Auswirkungsanalysen Junker & Kruse /GMA** **3.1 Verstoß gegen Kongruenzgebot Z 4.3.2 (2)** Es wurden vorliegend zwei Auswirkungsanalysen erstellt. Eine erste vom Büro Junker & Kruse und eine weitere von der GMA. Warum hier zusätzlich eine zweite Analyse in Auftrag gegeben wurde ist nicht nachvollziehbar. Es hat vielmehr den Anschein, dass bei der Analyse	Die Anregungsträgerin verkennt, dass die Aufstellung der Bauleitplanung (54. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 68/17) der Planungswille der Hansestadt Wismar ist. Die Stadt verfolgt ein gesamtheitliches Konzept, welches nicht nur aus dem geplanten Einkaufszentrum besteht. Die Flächen des zukünftigen Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes sind in öffentlicher Hand und werden nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt. Es gibt keine Verpflichtung für einen durch ein konkretes Vorhaben veranlassten Bebauungsplan einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB aufzustellen. Auch im vorliegenden Fall bestehen gegen die Wahl eines Angebotsbebauungsplanes keine Bedenken. Um eine Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hat sich die Hansestadt Wismar entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der	**Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** **In der Begründung ist darzulegen, warum zwei Einzelhandelsgutachten erstellt wurden und warum die getroffenen Festsetzungen auf den Ergebnissen der GMA-Untersuchung basieren.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	von Junker & Kruse nicht das richtige Ergebnis herauskam und man daher noch ein weiteres Gutachten in Auftrag gab. So ist ein Drogeriemarkt laut Gutachten von Junker & Kruse aufgrund der starken Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt nicht zulässig. Es finden Umsatzumverteilungen von ca. 30 % statt. Die Aufgabe des Drogeriemarktes in der Altstadt ist nahezu sicher. Hier sind klare städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Die Funktionalität und die Bedeutung der Wismarer Altstadt als Einkaufsstandort wird dadurch erheblich gefährdet. Hiernach liegt bei der Ansiedlung eines Drogeriemarktes ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot Z.4.4.2 (2) des LEP M-V 2016 vor. Liest man sich dann das Gutachten von GMA durch ist man mehr als überrascht, dass danach die Ansiedlung eines Drogeriemarktes aber wiederum doch verträglich sein soll und es nur zu einer Umsatzumverteilung von ca. 15 % kommt. Auch müssen nach dem Gutachten von Junker & Kruse die Verkaufsflächen für Lebensmittel reduziert werden, da es auch hier zu Umsatzumverteilungen von 10 % kommt. Noch dem Gutachten von GMA hingegen sind die Verkaufsflächengrößen wie geplant möglich. Das ist widersprüchlich. Auch die Begründung warum noch ein weiteres Gutachten beauftragt wurde greift nicht. Die beiden Gutachten haben dieselben Untersuchungen vorgenommen. Das Gutachten von Junker & Kruse hat die Auswirkungen der geplanten Verkaufsfläche und Sortimente untersucht. Auch hat eine Ableitung von Flächenpotentialen stattgefunden. Nur weil das Ergebnis nicht den Wünschen des Investors entspricht, kann kein neues Gutachten in Auftrag gegeben werden. Sonst muss man auch so konse-	Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Die beiden Wirkungsanalysen stehen jedoch nicht im Widerspruch zueinander, sondern setzen in ihrer Analyse unterschiedliche Ziele und Schwerpunkte und ergänzen sich somit einander. Bezogen auf das Sortiment / die Warengruppe „Drogeriewaren / Drogeriemarkt“ beurteilt die GMA das Potenzial für hoch. Drogeriemärkte sind in der Innenstadt (Rossmann, ca. 550 m² VK), im NVZ Burgwall Einkaufszentrum (Rossmann, ca. 500 m² VK) und am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (dm, ca. 750 m² VK; Rossmann, ca. 500 m² VK) ansässig. Mit Ausnahme von dm in Wendorf sind alle Märkte knapp unterdurchschnittlich groß, für Filialen von Drogeriemärkten werden heutzutage Flächengrößen von 600 – 800 m² angestrebt. Ein Bedarf wurde erkannt und eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² für verträglich beurteilt. Die Aufgabe des Drogeriemarktes in der Innenstadt ist reine Spekulation. Den Bebauungsplanunterlagen ist auch zu entnehmen, dass die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt wurden. 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 und wurde mit der GMA-Untersuchung hiermit nachgeholt. Da die im GMA-Gutachten benannten zulässigen Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenze gutachterlich hergeleitet wurden und die Ergebnisse mit der Landesplanung abgestimmt wurden, wird ein Zielkonflikt für die Planung nicht erkannt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	quent sein und ein drittes klarstellendes Gutachten beauftragen. Dies würde zumindest den Anschein einer gewissen Objektivität vermitteln.	GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Dennoch sollte in der Begründung nochmal verdeutlicht werden, dass aus Gründen einer transparenten Planung beide Fachgutachten Erwähnung finden, jedoch das GMA-Gutachten die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen darstellt. Auch sollte die Entscheidung, die Planung auf den Ergebnissen der GMA aufzubauen, tiefergehend begründet werden. 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. Eine Sortimentsliste wurde im Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8		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. Dies wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.	
	3.2. Verstoß gegen Integrationsgebot Z 4.3.2 (3) Gem. diesem Ziel dürfen ausnahmsweise nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentroten Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Untersuchung, ob eine Ansiedlung in der Innenstadt (Kernstadt) möglich ist, hat nicht stattgefunden. In der Innenstadt sind freie Flächen für den Einzelhandel vorhanden. So werden im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt- Umlandraum Wismar explizit Er-	Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die	**Auswirkungen auf den FNP und B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	gänzungsflächen für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ausgewiesen. Insbesondere die Fläche am Alten Hafen ist für Einzelhandel vorgesehen. Eine Entwicklung von Einzelhandel soll laut Konzept zukünftig nur noch in der Kernstadt erfolgen. Diese Fläche wird im Gutachten jedoch überhaupt nicht näher beleuchtet. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in zentrenrelevanten Versorgungsbereichen ist der Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte vorzuziehen (s.u. Punkt4). Es liegt somit ein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor. " **4. Verstoß gegen EHZK** Der betreffende Standort ist laut Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt- Umlandraum Wismar nicht als Nahversorgungsstandort vorgesehen. Vielmehr soll der bisherige Nahversorgungsstandort „Hansehof" beibehalten werden und auf dem gegenüberliegenden HEVAG-Areal Flächen für nicht-zentrenrelevanten Handel geschaffen werden. Eine Ausdehnung des bisherigen Nahversorgungsstandortes auf die gegenüberliegende Straßenseite ist nicht möglich. Die viel befahrene Straße zerschneidet die beiden Gebiete und sind damit nicht als ein Nahversorgungsstandort erkennbar. Ein Kunde wird entweder den bisherigen Nahversorgungsstandort besuchen oder das neue Einkaufszentrum. Synergien sind aufgrund der zerschneidenden Wirkung der Straße nicht	Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut. Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) wird der Vorhabenstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den perspektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Für die Hansestadt Wismar geht es bei dem Nahversorgungszentrum städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	zu erwarten. Es ist zu befürchten, dass sich der bisherige Nahversorgungsstandort „Hansehof" perspektivisch nicht mehr halten kann und der Leerstand und Verfall der Ladenlokale droht.	Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen.	
	Hier wird in Konkurrenz zur Kernstadt unter dem Deckmantel eines Nahversorgungstandort ein neuer Einzelhandelsstandort geschaffen. In einem Nahversorgungstandort ist aber eine derartig hohe Verkaufsflächenausstattung nicht erforderlich. Ein Nahversorgungsstandort dient der Versorgung der umliegenden in fußläufiger Entfernung befindlichen Anwohner. Und für diese sind die bereits heute vorhandenen Einzelhandelsflächen ausreichend.	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. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet.	Keine Auswirkungen.
	5. Verstoß gegen landesplanerische Ziele LEP M-V 2016	Die Planung wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Es liegen Verstöße gegen die raumordnerischen Belange vor. (s. o. Punkt 3.1, 3.2). Diese sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplanverfahren zwingend zu beachten und keiner Abwägung zugänglich. Die „Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen". Dies führt zu einem Fehler im Abwägungsergebnis und zur Nichtigkeit des Bebauungsplans.	2016. (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt (landesplanerische Stellungnahme). Die Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 02. Juli 2020 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 68/17 i. V. m. der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Ein Abwägungsdefizit oder -mangel liegt somit nicht vor.	
	6. Unzureichendes Immissionsgutachten Ob das Einkaufszentrum tatsächlich in der angedachten Form die Lärmwerte der TA-Luft einhält wurde nicht untersucht. Es wurden vorliegend nur Emissionskontingente festgesetzt. Die Beurteilung der konkreten Planung wurde in das spätere Baugenehmigungsverfahren geschoben. Dies ist nicht zulässig. Mögliche Konflikte müssen bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst werden.	Es ist davon auszugehen, dass die Anregungsträgerin sich auf die TA-Lärm (nicht TA-Luft) bezieht. Der Bebauungsplan setzt Geräuschkontingente fest. Werden diese eingehalten, dann stellt dies die Einhaltung der Immissionspegel der TA-Lärm sicher und Konflikte ergeben sich keine. Es wurden jedoch nicht nur Emissionskennwerte festgesetzt. Ebenso wurde ein Modell nach dem aktuellen Stand der Planung für das Gelände erstellt. Hieraus soll hervorgehen, ob mit Umsetzung der Planung mögliche Konflikte entstehen, bzw. ob die Planung unter Einhaltung der Emissionskennwerte umsetzbar ist. Diese ist, unter den Umständen, welche im Gutachten beschrieben sind, möglich. Die Beurteilung der konkreten Planung kann zuverlässig erst im Genehmigungsverfahren untersucht werden, da viele genaue Daten und Pläne der Mieter erst dann festgelegt werden. Die Verlagerung des Nachweises der Immissionsverträglichkeit des Vorhabens in das Baugenehmigungsverfahren begegnet keinen Bedenken und ist gängige Praxis.	Keine Auswirkungen.
		Die Überprüfung zur Einhaltung der Immissionskontingente wurde nach dem aktuellen Planstand des Geländes, inkl. Anlieferzonen, Parkplätze etc. berechnet. Das es hierbei zu Abweichungen bei der endgültigen Situa-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Es ist nicht überprüfbar von welchen Planungsvoraussetzungen der Gutachter ausgeht. Ist die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe z.B. in Richtung Wohnbebauung geplant, führt dies unweigerlich zu Konflikten bzw. sogar zu einer Unmöglichkeit der Umsetzung an dieser Stelle. Durch die Nicht-Überprüfung der konkreten Lärmwerte, werden vorliegend Plangrundlagen geschaffen, die in der Realität möglicherweise überhaupt nicht umsetzbar sind. Bereits im Immissionsgutachten wird auf die Risken einer reinen Emissionskontingentierung hingewiesen. Diese Risiken sollten durch konkrete Untersuchungen bereits im Bebauungsplanverfahren ausgeräumt werden. **7. Bodensanierung, Altlasten** Die Altlastenuntersuchungen sind nicht vollständig als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. So fanden bereits in früheren Jahren Untersuchungen statt. Aus dem Umweltbericht/Altastenuntersuchung ergibt sich eine Belastung des Bodens und des Grundwassers. Warum eine Sanierung des Grundwassers nicht erforderlich sein soll, ist nicht nachzuvollziehen. Das Gutachten bleibt hier nur oberflächlich und untersucht eine Verunreinigung des Grundwassers nur partiell. Eine Versiegelung mit einer Bodenplatte beseitigt das Problem nicht. Zudem muss vor Aufstellung eines Bebauungsplans die Altlastensanierung abgeschlossen sein. Erst dann ist auch eine Bebauung zulässig. Aus verschiedenen Projekten ist bekannt, dass eine Sanierung bis zu 10 Jahre dauern kann. Hier bereits einen Bebauungsplan aufzustellen, obwohl noch nicht absehbar ist, bis wann die Sanierung der Altlasten abgeschlossen ist, ist städtebaulich nicht vertretbar. Es besteht die Gefahr, dass bereist	tion kommt, ist nicht ausgeschlossen. Jedoch ist nachgewiesen, dass die Lärmwerte unter bestimmten Umständen eingehalten werden können. Im Bebauungsplan wurde verbindlich festgesetzt, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Wie bereits mitgeteilt, begegnet die Verlagerung des Nachweises der Immissionsverträglichkeit in das Baugenehmigungsverfahren keinen Bedenken und ist gängige Praxis. Ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung lag dem Bebauungsplan im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB bei. Zudem wurde der Sanierungsbereich im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Sanierungsziele, welche sich aus der Sanierungsanordnung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) ergaben, wurden im Umweltbericht und der Bebauungsplanbegründung angegeben. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das StALU WM wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	Häuser im WA errichtet werden, obwohl die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist. Die Gesundheit der zukünftigen Bewohner wird hierdurch gefährdet. Ein möglicherweise geschlossener städtebaulicher Vertrag ändert an der rechtlichen Beurteilung nichts. Erst nach vollständiger Sanierung ist eine Bebauung zulässig.	finden sich hier wieder. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab sich, dass auch die Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen sind. Ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde formuliert. Die Gesundheit der zukünftigen Bewohner und Nutzer der Flächen wird somit nicht gefährdet. Abschließend ist festzustellen, dass mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend umgegangen wird, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen.	
	8. Risiko-Gebiet Hochwasser Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 8	§30 l ;II oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Vorliegend wurde eine solche Abwägung nicht vorgenommen.	Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Die Geländehöhen werden jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, so dass vorliegend keine Aussage hierzu getroffen werden kann. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde zudem deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN. All diese Aussagen finden sich in den Bauleitplanunterlagen wieder. Die Aussagen und Maßnahmenfestsetzungen sind für eine gerechte Abwägung ausreichend.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	**Bürger 9 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 29. Juli 2020** Wir möchten die Möglichkeit nutzen, um unsere Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Dabei beziehen wir uns auf unsere Wahrnehmung der Planungsabläufe und Kenntnisse des ISEK und Beschlüsse der Wismarer Bürgerschaft. Das HEVAG Gelände wurde als letzte größere Fläche in direkter Umgebung zur Altstadt und zum städtischen Grün mit Kuhweide und Drewes Wäldchen als Schandfleck kommuniziert und nicht als städtebauliches Juwel an Möglichkeiten. Auch wurde kein öffentlicher Wettbewerb der Ideen und Entwürfe durchgeführt, vielmehr wurden die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages von Verwaltung und Investor als bereits bindend für den zu erstellenden B-Plan postuliert. Das ist sehr bedauerlich. Exemplarisch beziehen wir uns zur Vereinfachung auf einen studentischen Wettbewerb der Beuth Hochschule Berlin im SS 2019. Alle teilnehmenden Arbeitsgruppen waren sich unabgesprochen einig, auf dem HEVAG Gelände ein Quartier mit Wohnen, reduziertem Autoverkehr, viel öffentlichem Raum und kleinflächigem Gewerbe entwickeln zu wollen. Studenten, die die Attraktivität einer Stadt nach solchen Möglichkeiten des Wohnens und Lebens bewerten und entsprechend den künftigen Arbeitsort auswählen werden. In den studentischen Arbeiten wurde den Altlasten im Boden nach Schweizer Vorbild mit nachhaltiger Sanierung (u. A. durch Anlage einer Tiefgarage), die dann auch Grundstückswert und Bebauungsmöglichkeiten erheblich steigerte, begegnet und nicht wie jetzt vorgesehen, mit einer großflächigen Versiegelung der Gifte, deren Belassen im Boden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten erheblich einschränkt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der nebenstehenden Stellungnahme ist zu entnehmen, dass im Sommersemester 2019 – rund 1, 5 Jahre nach dem Beschluss der Bürgerschaft über die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 – ein studentischer Wettbewerb zur Gestaltung des HEVAG-Geländes durchgeführt wurde. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat jedoch mit Beschluss vom 30. November 2017 die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung definiert hat und die Planung seitdem vorantreibt. Die Planungsabsicht / Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen ist jedoch bereits mehrere Jahre vor dem erfolgten Aufstellungsbeschluss erwachsen und wurde fortlaufend optimiert. Dies ist u.a. mit der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 und des Parkraumkonzeptes der Stadt von 2012 dokumentiert. Weitere Nutzungen wie der Wohnmobilstellplatz kamen hinzu. Einen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Wettbewerb bedurfte es also nicht, denn es ging weniger darum, die brachliegende innerstädtische Fläche zwanghaft zu bebauen, als darum, notwendige Nutzungen auf einer geeigneten Fläche unterzubringen. Die Planfläche stellt sich für die Unterbringung der Nutzungen als geeignet dar. Nach vielen Jahren konnte nun ein Investor gefunden werden, der bereit ist, dass Gebiet nach den Vorstellungen der Hansestadt Wismar zu entwickeln. Das Planungsziel hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss vom 30. November 2017 nicht verändert, wie mit dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 28. Mai 2020 dokumentiert wurde. Durch die inzwischen erfolgte Bodensanierung im Bereich des festgesetzten SO 1 „Einkaufszentrums“ kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Unabhängig von der Frage, ob die Errichtung einer Tiefgarage bei der topografischen Lage des ehemaligen HEVAG-Geländes (Großteils keine 2 m über	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		dem Meeresspiegel) bautechnisch umsetzbar wäre, ist festzustellen, dass eine Wohnbebauung sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen würde und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HE-VAG-Areal entwickeln würde. Wirtschaftliche Belange dürfen bei studentischen Arbeiten unberücksichtigt bzw. vernachlässigt werden, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre dies jedoch grob unverantwortlich. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	Der u.E. nach wie vor geltende Bürgerschaftsbeschluss, keine Verkaufsflächen über 800qm zu zulassen, wird in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt, obwohl Wismar bereits seit Jahren mit der Einkaufsfläche pro Einwohner deutlich überversorgt ist. Die Auswirkungen der neuen Verkaufsflächen auf den gewachsenen und damit identitätsstiftenden Einzelhandel in der Altstadt mit der Entwicklung der Gefahr eines Donut Effektes nach den Publikationen der Bundesstiftung Baukultur wurden in den Gutachten nicht entsprechend bewertet.	Von welchem Bürgerschaftsbeschluss die Anregungsträgerin spricht, ist nicht bekannt. Ein entsprechender Bürgerschaftsbeschluss ist dem Bauamt und auch der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar nicht bekannt. Auch würde ein solch pauschaler Beschluss gegen geltendes Recht stehen. Ggf. stand diese Formulierung im Zusammenhang mit einer konkreten Anfrage in einem bestimmten Gebiet. Bekannt ist hingegen der Beschluss der Bürgerschaft über das Regionale Einzelhandelskonzept von Dezember 2012. Hier wurde sich für eine differenzierte Betrachtung der Gebiete, u.a.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Ausweisung des HEVAG-Geländes, sowie von Verkaufsraumflächen ausgesprochen. Eine Überversorgung in den nach Bebauungsplan zulässigen Sortimenten ist in Wismar nicht festzustellen. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Auch der von der Anregungsträgerin benannte Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	Die weitere Erhöhung der Bettenzahlen durch die geplante B&B Bewirtschaftung des potentiellen Wohnraumes wird das Hotel und Pensionsgewerbe -bei einer aktuellen Auslastung von nur 40%- weiter erheblich schwächen, während gleichzeitig der attraktiv gelegene Wohnraum den Einwohnern zur dauerhaften Nutzung vorenthalten wird. Wismar braucht zunächst hochwertigen innerstädtischen Wohnraum für die (künftigen) Einwohner und nicht weitere Verkaufsflächen und Hotelbetten!	hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Auf die mit der Altlastensituation verbundene Bereitstellung von Wohnraum auf dem HEVAG-Gelände wurde bereits umfangreich eingegangen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) steht auf S. 129 geschrieben: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standart“‘. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9		Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund **46%**, was an sich zwar kein ‚schlechter' Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte.". Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund, Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden.	
	Von den beiden denkmalwerten Gebäuden des ehemaligen Gaswerks an der Schweriner Straße wurde eines bereits -mit Verweis auf die Altlastenbelastung abgerissen und das verbleibende Einzeldenkmal bleibt in der Planung des Einkaufszentrums uneingebunden außen vor. Dabei hätte die gestalterische Entwicklung des Bauvorhabens durch die Einbeziehung des historischen Bestands geprägt sein können, um der jetzt vorherrschenden architektonischen Banalität eines Einkaufszentrums in U-Form mit großflächig versiegelten Parkflächen im Zentrum zu entgehen. Womit wiedermal eine Chance zur modernen und attraktiven Stadtgestaltung und -entwicklung vergeben wurde.	Inwiefern das Baudenkmal Schweriner Straße 17 noch weiter in die Planung hätte eingebunden werden können, benennt die Anregungsträgerin nicht. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde bestandssichernd in den Bebauungsplan aufgenommen. Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Der Denkmalschutz hatte jedoch Einfluss auf die Höhe des Einkaufszentrums, die Errichtung von Werbeanlagen etc. Der Denkmalschutz wurde somit ausreichend gewürdigt. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.	
	Wir möchten deshalb für künftige Verfahren eine vorzeitige und möglichst partizipative Beteiligung der Öffentlichkeit anregen, zu einem Wettbewerb der Konzepte,	Kenntnisnahme. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 9	damit Wismar dem eigenen Image als weltoffene und neugierige Stadt ein wenig gerechter wird und daraus uns allen mehr Transparenz, Teilhabe und Lebensqualität erwächst.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	**Bürger 10 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 29. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung übermittle ich ihnen hiermit meine Meinung zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen in Bezug auf das HEVAG Gelände: > wenn eine Fläche so kontaminiert ist, dass keine Wohnbebauung möglich ist, ist ihre Überbauung mit Märkten, zumal auch für Lebensmittel sehr fragwürdig > ich würde es besser finden, diese Altlasten zu beseitigen, so dass keinerlei Gefahr von ihnen aus geht und anschließend alles darauf gebaut werden könnte > ist das nicht möglich, sollten wir komplett auf eine Bebauung verzichten und diese Flächen der Natur überlassen	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO „Einkaufszentrum“ inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die Fläche ist somit auch bebaubar. Die Wiedernutzbarmachung / Bebaubarkeit ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Zudem ist festzustellen, dass die Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die Fläche könnte somit der Natur überlassen werden – was selbstverständlich nicht im Interesse des Eigentümers wäre, denn es handelt sich um eine bereits baulich beanspruchte Fläche (Industriebrache) – den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar wäre diese Fläche jedoch nicht zugänglich. Auch die Stadt sieht die innerstädtische Brache als wertvolle Fläche an, die für die Belange der Stadt genutzt werden muss. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen nicht nur wieder nutzbar gemacht, sondern auch das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> In und um Wismar gibt es jetzt schon viel zu viele Einkaufszentren. Ich wohne jetzt schon über 60 Jahre in Wismar-Süd und die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sind völlig ausreichend. > Wenn Edeka sich jetzt vergrößern will, kommt am alten Standort Ecke Klußer Damm, noch eine neue Fläche hinzu oder die Räume bleiben leer stehen, was beides fatal ist.	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Verlagerung des Aldi- sowie auch des Edeka-Marktes war bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 vorgesehen. Auch macht es Sinn, die beiden Versorger am Planstandort zu bündeln (Magnetbetriebe) und dadurch positive Effekte für die anderen geplanten Fachmärkte zu bewirken. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		stetig an. Somit geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder der Errichtung der von Kunden nachgefragten Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Zudem würden hierfür nicht ausreichend Parkplätze bereitgestellt werden können. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Planung ermöglicht die Stadt jedoch nicht nur den Einzelhändlern sich auf die heutigen Standards einzustellen, sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufszentrums im Wesentlichen, um den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Auf den Versorgungsauftrag der Hansestadt Wismar wurde bereits informiert. Projektbegleitend wurde eine	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Warum wollen wir über große Märkte und riesige Parkflächen noch mehr Autoverkehr in die Stadt hineinziehen, es gibt in allen Richtungen stadtauswärts genügend Einkaufsmöglichkeiten. Und wir schwächen den Einzelhandel in der Altstadt, was zu noch mehr leerstehenden Immobilien dort führt. > Ist das Parkhaus am Hafen so stark ausgelastet, dass wir in etwa gleicher Entfernung zum Zentrum neue Parkflächen benötigen?	Verkehrsuntersuchung und äußere Erschließungsplanung erarbeitet. Das Verkehrssystem ist nachweislich in der Lage, den Zusatzverkehr, welcher sich durch die Planumsetzung ergeben wird, aufzunehmen. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Es ist unbestritten, dass im Bereich südlich der Altstadt Parkplätze benötigt werden. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Die vielen geplanten Parkflächen schaffen eine riesige Versiegelung, die Kuhweide ist bei Starkregen schon jetzt immer überschwemmt, wohin fließt das zusätzliche Wasser dann ab? > Andererseits sollen über 130 Bäume gefällt werden, ich würde nur Planungen in Wismar genehmigen, die mit minimaler Baumfällung auskommen.	auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Die Planfläche bietet nun die Chance auf den Engpass an Stellplätzen im südlichen Bereich der Altstadt reagieren zu können. Der Bedarf an Parkplatzflächen wurde aufgezeigt. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Ein Wohngebiet an der Bürgermeister-Hauptstr. zu bauen und zum Sportplatz mit einer Lärmschutzwand zu versehen, für die vorher viele Bäume gefällt werden müssen, halte ich nicht für sinnvoll.	hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10		Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen des Walderhalts wurde die Fläche des Wohngebietes im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung noch einmal verkleinert. Die Lärmschutzwand zu den Sportplätzen wird zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – und um den Sportbetrieb nicht einzuschränken – gemäß dem projektbezogenen Schallgutachten notwendig. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Kenntnisnahme.	
	> Die ausgelegte Planung entspricht in keinster Weise meinen Vorstellungen über die Nutzung der Flächen. > Für das überplante Gebiet wünsche ich mir eine Altlastensanierung mit anschließender generationsübergreifender Wohnbebauung. Zusammen mit kleineren Geschäften könnte auf Grund der Stadtnähe und Naturumgebung ein äußerst attraktiver Stadtteil für viele Menschen entstehen. Die erforderlichen Parkflächen und der Hauptverkehr sollten sich auf die Randbereiche zur Schwerinerstr. und zur Bürgermeister-Hauptstr. reduzieren.	Auf die Altlastensituation im Bereich des HEVAG-Grundstückes – und die damit nicht zu vereinbarende Wohnbebauung – wurde bereits eingegangen. Auch wurde dargestellt, dass das festgesetzte Wohngebiet aufgrund der Restriktionen des Forstes nicht größer ausfallen kann. Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 10	> Falls das nicht möglich ist, sollte das Gelände die Park- bzw. Waldflächen unserer Stadt erweitern und nicht für großflächige Einkaufs- und Parkflächen verbaut werden.	einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor / Grundstückseigentümer übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die (eingezäunte) Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	**Bürger 11 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 31. Juli 2020** Zur Planung des o.g. Gebietes habe ich mir folgende Gedanken gemacht: Meiner Meinung nach gibt es genügend Einkaufsflächen in Altstadtnähe, sodass eine zusätzliche Errichtung eines Einkaufszentrums an geplanter Stelle eine Schwächung der kleinen Läden im Stadtzentrum bedeuten würde und dem Entstehen von weiteren kleinen Läden entgegenwirkt. Ich wünsche mir eine lebendige Altstadt mit einer Vielfalt an kleinen Geschäften.	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Größere gewerbliche Ansiedlungen in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Denkmalschutzgründen kaum möglich. Der Planstandort befindet sich am Rande der Innenstadt, ist fußläufig erreichbar und kann der südlichen Teil der Innenstadt sogar aufwerten. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	Ich möchte mich hiermit gegen eine Neuerrichtung eines Einkaufszentrums im B-Plan Gebiet aussprechen. Des Weiteren bin ich nicht mit dem Fällen von mehr als 100 Bäumen auf dem überplanten Gelände einverstanden.	auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Ablehnung des Einkaufszentrums wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Es ist jedoch deutlich darauf hinzuwei-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11		sen, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	Eine Idee meinerseits für die Entwicklung dieses Gebietes wäre eine niedrige Wohnbebauung (EG, OG, DG) mit einem hohen Grünflächenanteil.	Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11		vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird.	
	Eine weitere Alternative ist für mich, dieses Gebiet einfach der Natur zu übergeben und einige Spazierwege für Wismars Einwohner zu schaffen, also eine Art Stadtpark oder Stadtwald in Verbindung mit dem Drewes Wäldchen. Wahrscheinlich ist letztere die kostensparendste und umweltverträglichste Variante.	Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Für das Landschaftserleben ist das Plangebiet somit von nachrangiger Bedeutung ist. Die Fläche könnte selbstverständlich der Natur überlassen werden – was nicht im Interesse des Eigentümers wäre, denn es handelt sich um eine bereits baulich beanspruchte Fläche (Industriebrache) – den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar wäre diese Fläche jedoch nicht zugänglich. – den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar wäre diese Fläche jedoch nicht zugänglich. Auch die Stadt sieht die innerstädtische Brache als wertvolle Fläche an, die für die Belange der Stadt genutzt werden muss Durch die Altlastensanierung werden die Flächen nicht nur wieder nutzbar gemacht, sondern auch das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert, was im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 11	Ich danke Ihnen für die Bearbeitung meines Briefes und freue mich über eine Bestätigung des Posteinganges.	Kenntnisnahme. Eine Eingangsbestätigung wurde vom Bauamt der Hansestadt Wismar verschickt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	**Bürger 12 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich zu den ausgelegten Unterlagen des HEVAG Geländes Stellung nehmen und bitte um Berücksichtigung. Es ist gut, wenn alle Planungen und Veränderungen in Wismar so vorgenommen werden, dass unsere Stadt auch für nachfolgende Generationen lebenswert bleibt. Die vorhandenen stadtnahen Naturflächen sind dabei von unschätzbarem Wert und sicher wesentlich für die Entscheidung, hier zu leben und zu bleiben. Weniger Bäume und Nachverdichtungen bedeuten hohe Versiegelungs- und Emissionsgrade und als Folge Wärmeinseleffekte. Das begünstigt den Klimawandel nachhaltig.	 Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände einen städtebaulichen Missstand dar (Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung werden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird verringert. Zudem ist festzustellen, dass die Fläche umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung ist. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Alle zu rodenden Bäume werden im Plangebiet nachgepflanzt. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Zudem ist darüber	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		zu informieren, dass Kapitel 4.2.8 der Begründung sich ebenfalls mit der Thematik „Energiewende und Klimaschutz“ befasst. Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen.	
	Es ist nicht hinnehmbar, dass 1 ,67 ha Wald verloren gehen und 138 Einzelbäume gefällt werden sollen, davon 48 für eine Lärmschutzwand.	Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Die Waldumwandlung (öffentliches Interesse) wurde durch das Forstamt in Aussicht gestellt. Ein Waldausgleich findet statt. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die erforderlichen Fällungen von Einzelbäumen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12		Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand zu den Sportplätzen wird zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – und um den Sportbetrieb nicht einzuschränken – gemäß dem projektbezogenen Schallgutachten notwendig. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen. Darauf hinzuweisen ist zudem, dass in den Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen aufgenommen wurden. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Das Biotop Kuhweide befindet sich außerhalb des	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	Das angrenzende Biotop Kuhweide ist unbedingt erhaltenswert. Bodenverdichtung und -versiegelung von Naturflächen bringen nachhaltig das hydrologische System in diesem Bereich aus dem Gleichgewicht und die dort vorgesehenen Wohnmobilstellplätze außerdem allen mehr stadtnahen Autoverkehr. Wohnmobile können die bereits vorhandenen Plätze in und nahe der Stadt nutzen.	räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, es grenzt lediglich unmittelbar an. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Der Wasserhaushalt des Biotops wird nicht beeinträchtigt, da das tiefergelegene Biotop vom Grundwasserspiegel abhängt und dieser nicht beeinträchtigt wird. Die Grundwasserneubildung bleibt im Gebiet erhalten. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	Bewohner und Gäste von Wismar fühlen sich besonders eingeladen von einer lebendigen Innenstadt. Die vorgesehenen Einkaufsflächen werden nicht benötigt, da es für sie keinen Bedarf gibt. Im Gegenteil ist damit zu rechnen, dass dadurch die Kunden aus der Innenstadt abgezogen und unserer schönen Altstadt ihre Lebendigkeit genommen wird, wenn die Geschäfte dort schließen müssen.	ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Größere gewerbliche Ansiedlungen in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Denkmalschutzgründen kaum möglich. Der Planstandort befindet sich am Rande der Innenstadt, ist fußläufig erreichbar und kann der südlichen Teil der Innenstadt sogar aufwerten. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 12	Mit den einzigartigen Gebäuden und der unverwechselbaren Architektur ist Wismar anziehend und es ist eine große Aufgabe, diese zu bewahren. Zum ehemaligen Verwaltungsgebäude gibt es keine Angaben, welche Nutzung ist für das denkmalgeschützte Gebäude vorgesehen und wie wird es aussehen? Es würde mich sehr freuen, wenn meine Anregungen berücksichtigt würden.	Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der Denkmalschutz wird mit der Bauleitplanung gewürdigt. Die Gesamtplanung wurde mehrfach mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	**Bürger 13 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 28. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung und den öffentlich ausgelegten Unterlagen in Bezug auf das HEVAG Gelände folgende Anmerkungen. Die geplante Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum wird zu weiterem Leerstand in der Innenstadt, anstelle einer anzustrebenden Entwicklung zu einer belebten Innenstadt mit Welterbestatus, führen.	Worauf die Anregungsträgerin ihre Erkenntnisse stützt ist nicht bekannt. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die geplanten 12.000 m² Shoppingfläche führen zur weiteren Übersättigung mit Einzelhandelsflächen, die jetzt schon weit über dem bundesdeutschen Mittelwert liegen. Eine nachhaltige Konzeption der Stadtentwicklung ist nicht zu erkennen.	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die Ausweisung zur Wohnbaufläche an der Bürgermeister - Haupt- Straße mit großem Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung ist zur Wohnnutzung nicht bzw. schlecht geeignet. Mit Ausweisung als Wohnbaufläche ist die Chance für eine mögliche Weiterentwicklung der vorhandenen Sport- und Spielflächen / Erholung im Straßenzug vertan. Gerade jetzt wird zum Thema Stadtentwicklung festgestellt, wie wichtig öffentlicher Raum für die Menschen der Stadt ist.	Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen der historischen Vornutzung des HEVAG-Grundstücks (Altlastensituation) kann die Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden. Durch die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes auf das HEVAG-Gelände, wird hier jedoch Platz für Wohnbebauung geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erbracht und Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erweiterung der Sportflächen auf das Grundstück des heutigen Aldi-Marktes war zu keinem Zeitpunkt in Planung. Mit dem zuständigen Sportamt wurde auf Grundlage des Sportentwicklungskonzeptes über den Bedarf einer Erweiterung / Entwicklung gesprochen. Ein Bedarf wurde hier nicht bekundet.	
	Zur Bürgermeister- Haupt- Straße sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Wohngebäuden durch schalldichte Einhausungen vorgeschrieben. Warum nicht auch zur Seite des Sportübungsplatzes? Eine geplante Entfernung des vorhandenen Baumbestandes (48 Baumfällungen) zum Sportübungsplatz zugunsten einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand ist abzulehnen und sollte geändert werden.	Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen gemäß den Angaben im Schallgutachten mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18. BImSchV. Dies	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Der Waldverlust durch die geplante Waldumwandlung von 1 ,67 ha wäre vermeidbar bei dem Willen die CO2 Bilanz der Stadt zu verbessern. Der Wald geht als Puffer zum benachbarten Biotop verloren. Die Genehmigung der Forstbehörde zur Waldumwandlung liegt in den Unterlagen nicht vor. Es erfolgt teilweise eine Überschneidung des geplanten öffentlichen Parkplatzes mit dem Biotop Kuhweide. Es liegt ein Eingriff des unter Schutz stehenden Siedlungsgehölzes vor.	rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen. Der Baumverlust wurde in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und durch die Neupflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen. Auch soll darauf hingewiesen werden, dass die Stadt sich bewusst für die Errichtung einer Lärmschutzwand entschied, denn ein Lärmschutzwall hätte zu viel Fläche in Anspruch genommen und deutlich mehr Bäume hätten gerodet werden müssen. Auch wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Baues des Aldi-Marktes lediglich eine Baumreihe angelegt wurde. Der restliche Aufwuchs entwickelte sich aufgrund nicht ausreichend durchgeführter Pflegeschnitte. Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin werden in der Planung vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Aufgrund der waldrechtlichen Restriktionen, die auch entsprechende Abstandsflächen von Nutzungen zur	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Durch die geplanten Aufschüttungen und großflächigen Versiegelungen wird der Wasserhaushalt erheblich verändert. Wie erfolgt Vorsorge, dass keine Überlastung der Vorflut und Gräben erfolgen wird?	Waldgrenze beinhalten, lässt eine weitere Reduktion der nutzbaren Fläche eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Alle rechtlichen Erfordernisse werden jedoch eingehalten. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die Grundstücke für den Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz wurden nicht auf Altlasten untersucht. Es handelt sich um eine Kontaminationsverdachtsfläche. Die Bodenuntersuchungen sind deshalb verpflichtend. Lt. OZ vom 24.07.2020 macht STALU-Vertreter xxx deutlich, dass auch dafür Boden ausgetauscht und entsorgt werden müsse. Es ist somit fraglich, ob nacherfolgten Altlastenuntersuchungen der Aufwand zur Einhaltung der Grenzwerte für die geplante Nutzung kostenmäßig noch „verhältnismäßig“ ist.	Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Grundsätzlich ist die großflächige Versiegelung des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Der Presseartikel ist der Hansestadt Wismar bekannt. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch auch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrolo-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13	Die Bürgerschaft ist sozusagen gefragt, einer Umnutzung der Waldflächen für den Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, mit Kostenfaktor in welcher Höhe auch immer, zuzustimmen. Die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes bedeutet Lärm- und Abgasbelastung für die angrenzende Kleingartenanlage. Für Besucher ist die Entfernung zum Markt mit 950 m zu weit. Das Parkbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass eine Entfernung von 100-300 m zum Markt nicht überschritten werden soll. Die PKW-Stellflächen des Einkaufszentrums sollten nach Ladenschluss mit entsprechenden Vereinbarungen für Stadt- und Kinobesucher nutzbar sein. Der Baumbestand sollte erhalten bleiben. Die für den Bau des öffentlichen Parkplatzes und die zusätzlich anfallenden Kosten für Altlastensanierung, Baumfällungen, Aufschüttungen etc. könnten entfallen zugunsten einer Schaffung von Stellplätzen in Marktnähe, z. B. Herstellung einer 2.Parkebene an der Turmstraße.	gischen Voraussetzungen von dieser altlastenverdächtigen Flächen mit den geplanten Nutzungen, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Die Hansestadt Wismar wird sich zwangsläufig mit der Altlastenuntersuchung auseinandersetzen müssen. Ggf. zu ergreifende Maßnahmen sind mit dem StALU abzustimmen. Mit der Waldumwandlung hat dies jedoch nichts zwangsläufig etwas zutun, denn diese wurde bislang nicht genehmigt, sondern lediglich in Aussicht gestellt. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gestellt. Kosten für die Altlastenuntersuchung und ggf. auch -sanierung können bis dahin bestimmt werden. Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung wurde die Lage des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander getauscht. Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereichs, in Richtung Nordwesten, konnte dadurch deutlich verringert werden und dennoch konnte der Abstand zwischen Parkplatz und Kleingartenanlage vergrößert werden. Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde diese angesprochene Planänderung bereits zugrunde gelegt. In der Untersuchung wurden zwei Immissionsorte im Bereich der Kleingartenanlage bestimmt. Einer davon an der südlichen Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage (zum geplanten SO-Einkaufszentrum) und einer an der westlichen Grundstücksgrenze (zum geplanten öffentlichen Parkplatz). Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bei einer Kleingartenanlage immer der Tagespegel entscheidend. Somit darf es am Immissionsort 55 dB(A) nicht überschreiten (Richtwert nach TA-Lärm). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte - unter Einhaltung der im Schallgutachten benannten	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 13		Maßnahmen - eingehalten werden können. Der erweiterte Abstand vom öffentlichen Parkplatz zur Kleingartenanlage, sowie die Festsetzung der Begrünung des Außenbereiches des Parkplatzes führt zudem zu einer Reduzierung einer möglichen Abgasbelastung in der Kleingartenanlage. Die 100-300 m Entfernung zum Markt ist ein Zielwert des Parkraumkonzeptes, aber kein Ausschlusskriterium. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt und der Planstandort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Entsprechende Flächen in der vorgegebenen Entfernung sind jedoch nicht vorhanden. Bevor gänzlich auf Parkplätze verzichtet werden muss, müssen längere Entfernungen akzeptiert werden. U.a. entfallen mit Umsetzung der Bauleitplanung die Parkplätze am heutigen Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Mit Umsetzung des Parkplatzes werden die Böden auf Altlasten beprobt. Sollte sich der Altlastenverdacht bestätigen ist eine Bodensanierung durchzuführen. Das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird hierdurch verringert. Eine Bepflanzung des Parkplatzes mit Bäumen und Hecken wurde verbindlich festgesetzt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**Bürger 14 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Im folgenden Dokument setze ich mich mit der bevorstehenden Bebauung des HEVAG Geländes auseinander und warum ich der Bebauung in keinem Falle zustimme. Bitte überdenken Sie Ihr Vorgehen! Viele langjährige Bürger der Hansestadt sind nicht begeistert von Ihrem Vorhaben! In diesem Schreiben befasse ich mich mit der bevorstehenden Entscheidung zum Thema Bebauung des HEVAG-Geländes Wismar. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung beziehe ich mich in meiner Auseinandersetzung auf die ausgelegten Unterlagen. **<u>1. Chance zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers</u>** - §1 Abs. 5 BauGB fordert eine nachhaltige städtebauliche - ein nachhaltiges langfristig gedachtes Stadtquartier anstelle des Einkaufszentrums? generationsübergreifendes Wohnen in grünem Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten integriert? - schlechte Nutzungsanordnung für die Wohnnutzung (Lärm der Bgm-Haupt-Straße)	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Alle Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar wurden an der Bauleitplanung beteiligt und konnten sich zu der Planung äußern. Insgesamt sind 30 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Kenntnisnahme. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen der historischen Vornutzung des HEVAG-Grundstücks (Altlastensituation) kann die Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden. Durch die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes auf das HEVAG-Gelände, wird hier jedoch Platz für Wohnbebauung geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erbracht und Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Umsetzung der schalltechnischen Festsetzungen ist kein Immissionsschutzkonflikt zu erkennen.	
	- Raum zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswäldchen in einen öffentlichen Grünraum entwickeln (mit neuen Spiel- oder Skateanlagen oder Maßnahmen für Starkregenereignisse?)	Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor / Grundstückseigentümer übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die (eingezäunte) Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurde jedoch eine durchgängige öffentliche Grünfläche festgesetzt, wo u.a. die Unterbringung einer Spielfläche vorgesehen ist. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plange-	

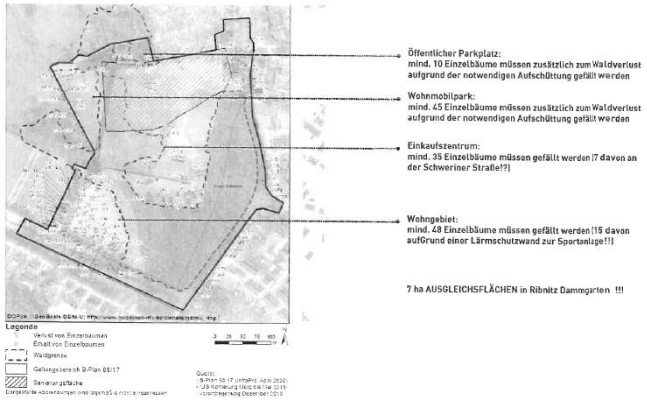
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		bietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte.	
	2. Donut Effekt und Konkurrenz für die Geschäfte der Altstadt - In Wismar: eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen: In Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im Vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Mittelwert bei 1,4 ml pro Einwohner. - Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m² [1], was einem Wert von 2,8m²/Einwohner (in diesen Teilbereichen) bedeutet. Der Investor plant aber 12.000 m² zusätzliche Fläche: - „Overstoring" bildet Konkurrenz zu den eigentümergeführten Geschäften der Innenstadt, - Kundenabzug zum neuen Shopping-Center und anschließende Schließung ihrer Geschäfte [1] Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar von Junker und Kruse von 2012, S. 24 - Bundesstiftung Baukultur warnt vor diesem Donut-Effekt - Mögliche Folge: leerstehende Einzelhandelsimmobilie ähnlich wie das Promenadencenter auf dem Friedenshof geben.	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**3. Waldverlust [2]** - Erhalt des Dreweswäldchen (ca. 5,1ha) - Gleichzeitig Waldverlust von 1,67ha, - §15, Abs. 1 Landeswaldgesetz MV (LandWaldG): Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung).	Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der angesprochene Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	- Diese Genehmigung liegt nicht bei, bilden ein öffentlicher Parkplatz und ein Wohnmobilstellplatz ein besonderes öffentliches Interesse? Das Parkhaus im Hafen leidet unter chronischer Unterbelastung: z.B. war es im August 2018 weniger als 25% ausgelastet[3] - Wald geht als Puffer zum benachbarten Biotop verloren (negative Auswirkungen durch Lärm / Verschmutzung bei 15LKW- und 6755 Pkw-Fahrten pro Tag[4]) - vorgesehene Heckenpflanzung, (Umweltbericht auf S.40) kein ausreichender Puffer - Schweriner Erklärung (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt + Arbeitsgemeinschaft Kommunalwald) Ziel: neue Impulse für den Erhalt und die Waldmehrung in MV	unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen und einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und wurde in der Bebauungsplanbegründung ausführlich aufgezeigt. Der Standort des öffentlichen Parkplatzes wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Zudem entfallen u.a. mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche und des Wohnmobilstellplatzes befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffenen Flächen des geplanten Parkplatzes und Wohnmobilstellplatzes	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		wurden als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der geplanten Parkplatzfläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	
	4. Eingriffe ins Biotop Kuhweide - Laut Darstellung der geschützten Biotope [5] gibt es im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung mit dem geschützten Biotopkomplex Kuhweide (gelbe Linie) - laut Gutachten kein Eingriff in das bestehende Biotop weil sich seit 1996 Siedlungsgehölze dort ausgedehnt haben, die nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V fallen. - dieses Siedlungsgehölz ist aber nach LandWaldGesetz geschützt - Eingriff in das Landschaftsbild: laut Umweltbericht keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Projekt [6] ➔ allerdings ohne erkennbare Bewertung oder Belege - Es gibt aber Methoden zur Bewertung (z.B. nach Leitl 1997 oder Roth 2006)[7]...wurde jedoch nicht angewandt-> Gutachten ohne anerkannte Bewertungsmethodik ist anzuzweifeln.	Die Abgrenzung des nach Landeswaldgesetz geschützten Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Forstbehörde für die Abgrenzung der Waldflächen zuständig ist. Die vom Landesforst bestimmte „Ist-Waldfläche“, welche auch im Bebauungsplan dargestellt wurde, überlagert das geschützte Biotop nicht. Das Biotop befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung. Wie im Umweltbericht auf S. 33 dargestellt handelt es sich um eine im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die mit Resten der Vornutzung des ehemaligen Gaswerks versehen ist und die von Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung umgeben ist. Auf S. 46 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass vom Vorhaben Gewerbebrache und Sukzessionsfläche betroffen ist. Die Fläche ist umzäunt und daher für das Landschaftserleben von	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**5. Fällungen von Einzelbäumen** - 138 Einzelbäume sollen zusätzlich zur Waldumwandlung gefällt werden - Ausgleich wird auf 7ha Ausgleichsflächen in Ribnitz-Dammgarten geschaffen - Kein lokaler Ausgleich! Jeder Baum, der gefällt wird, ist ein Baum weniger, der als Sauerstofflieferant zur Verfügung steht. - Eine Lärmschutzwand allein fordert 48 Fällungen. Überflüssig! [2] Begründung zum B-Plan, S. 50 [3] Antwort der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe auf eine Anfrage der Für-Wismar-Fraktion vom 25.10.2018 zur Auslastung des neuen Parkhauses [4] Begründung zum B-Plan, Seite 36 [5] Gutachten Geschütze Biotope (Anlage 4 zum Umweltbericht), Seite 6 [6] Umweltbericht, S. 46 [7] Michael Roth und Elke Bruns: Landschaftsbildbewertung in Deutschland, Herausgeber Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen + Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung (INER)	nachrangiger Bedeutung. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Das Vorhaben wird durch Pflanzmaßnahmen in die umgebende Landschaft integriert. Die Bewertungsmethodik des Umweltberichtes wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	 *Abbildung 1 [8]: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes* **6. Versiegelung und Veränderung des hydrologischen Systems / Überflutungsrisiko** - B-Plan-Gebiet im Hochwasser-Risikogebiet liegt. - Aufschüttungen für den Parkplatz und Wohnmobilpark notwendig - Änderungen der Topografie haben wiederum Einfluss auf den Wasserhaushalt und auf den Baumbestand - großflächige Versiegelung des Projektes (mit ca. 65%) führt zu einem Anstieg des Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen. - Maßnahmen zur Starkregenvorsorge fehlen (z. B. Muldensysteme zur Regenwasserversickerung, Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung oder wasserdurchlässige Beläge?).	westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48 Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**7. Bodensanierung** - Umweltbericht weist auf umfangreichen Bodengutachten [9] - hauptsächlichen Kontaminanten: PAKs, Cyanide, MKWs und BTEX - In der Planzeichnung (Anlage 1a zum B-Plan) sind in rosa das Sanierungsgebiet und in hellblau das Altlastenverdachtsgebiet gekennzeichnet. Auffällig ist aber, dass das Sanierungsgebiet, genau an der Flurstücksgrenze des Investors endet. - äußerst unwahrscheinlich, dass die Bodenbelastung von PAKS und Cyaniden gerade an der Flurstücksgrenze aufhört. [8] Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach HZE, Anlage 2 zum Umweltbericht, S.16 [9] Umweltbericht S.10	Wasserhaushalt zurück. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Ver-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	- Die Flächen auf den städtischen Grundstücken (Wohnmobilstellplatz und öffentl. Parkplatz) sind als Kontaminationsverdachtsflächen gelistet aber es haben dort noch keine Sondierungen stattgefunden - der Plangeber (die Gemeinde) bei B-Plan-Verfahren verpflichtet, allen Dingen nachzugehen, die mit dem B-Plan und seiner Rechtskräftigkeit zusammenhängen.	siegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die an den inzwischen sanierten Bereich des SO 1 angrenzenden Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden, wie von der Anregungsträgerin vernommen, als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, da nicht damit zu rechnen ist, dass die Altlasten an der Grundstücksgrenze aufhören. Auch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von diesen altlastenverdächtigen Flächen mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Anregungsträgerin versäumt mitzuteilen, wo die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Kontaminationsflächen gelistet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	Fehlende Bodenuntersuchungen auf einer Kontaminationsverdachtsfläche sprechen dieser Verpflichtung entgegen **<u>8. Unvollständigkeiten im Fachbericht Artenschutz</u>** - Stellungnahme vom BUND vom 3.7.2020 kritisiert unvollständige Bewertungen im Fachbericht Artenschutz - das Vorkommen von geschützten Arten wie Fledermausarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es haben z.B. Kartierungen für Wochenstuben in Zeiträumen stattgefunden, die für einen Nachweis nicht geeignet sind und Efeu bewachsene Bäume sowie das denkmalgeschützte Gebäude wurden unzureichend untersucht. - Projekt bildet eine Zerschneidung der heute kommunizierenden Lebensräume Wald im Osten (Dreweswäldchen) und Feuchtbiotop im Westen (Kuhweide) dar	sind. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung kein Auszug aus einer Altlastendatei übermittelt. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zulässigen innerhalb der Altlastenverdachtsflächen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen. Die Stellungnahme des BUND wurde in die Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Ge-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	**9. Denkmalschutz** - Kaum Aussagen zum denkmalgeschützten Gebäude, das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schweriner Straße. - welche Nutzung? - lediglich auf S. 58 der Begründung gesagt, dass das Baudenkmal erhalten, saniert und in die weiteren Planungen einbezogen werden soll. **10. Unvollständige Bürgerbeteiligung** - Der Stadtanzeiger war mindestens vom 15.-16.7.20 [10] nicht auf der Webseite der Hansestadt einsehbar, - Verstoß gegenüber des Informationsgebots des BauGB zu Bauleitverfahren, geradezu Corona- Zeiten?	bäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet. Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind. Auf dem Gelände vorhandene Verbundselemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes, zudem eine Schutzwand südlich angrenzend an die bestehenden Kleingartenanlagen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ist jedoch bereits heute ein durchgängiger Ballfangzaun und im Bereich der vorgesehenen Schutzwand zur Kleingartenanlage eine zur Planung vergleichbare Wand vorhanden. Zudem wurde eine durchgängige öffentliche Grünfläche vom Drewes-Wäldchen bis zur Planstraße festgesetzt. Grünflächen setzten sich jenseits der Planstraße fort. Eine Zerschneidungswirkung ergibt sich somit nicht und eine Vernetzung von Grünstrukturen ist gegeben. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14	- Keine Information von Kindern und Jugendlichen als Teil der Öffentlichkeit (nach BauGB gefordert) Wie sollen Kinder und Jugendliche die ausgelegten Berichte und Gutachten verstehen? [10] https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger, aufgerufen am 15.7.20 und am 16.7.20	darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. An dieser Stelle sollte vorab grundsätzlich über die Notwendigkeit von Bekanntmachungen informiert werden: Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020. § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar schreibt nicht vor, dass der Stadtanzeiger auf der Webseite der Stadt dauerhaft verfügbar ist. Insofern würde auch – wäre die Bekanntmachung wie von der Anregungsträgerin vorgetragen zwischen dem 15. Und 16.07.2020 nicht einsehbar gewesen – kein Verstoß gegen zuvor benannten Bekanntmachungsvorschriften vorliegen. Die Sonderausgabe des Stadtanzeigers vom 06. Juni 2020 wurde jedoch am 3.6.2020 freigeschaltet. Die Auslegung als Bekanntmachungstext wurde am 3.6.2020 freigeschaltet. Die einzelnen PDFs zur Auslegung wurden am 16.6.2020 freigeschaltet mit Sperrung zum 4.8.2020.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		Der Stadtanzeiger ist seit dem 3.6.2020 durchgängig unter https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger freigeschaltet und sichtbar gewesen. Die Softwarefirma hat überprüft, dass die Datei (Stadtanzeiger vom 6.6.2020) ständig freigeschaltet war. Der Auslegungstext war zudem unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Auslegungen/ eingebunden sowie als Bekanntmachung unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/Bebauungsplan-Nr-68-17-Sondergebiet-Einkaufszentrum.php?object=tx,2634.5&ModID=7&FID=2634.16876.1&NavID=2634.44&La=1&startkat=125.63 Auch über den PPush-Nachrichtendienst wurde über die Auslegung informiert. Belege im Sinne von Screenshots liegen dem Bauamt der Hansestadt Wismar vor. Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, ausgelegte Berichte und Gutachten zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensmangel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem ist die Aussage auch insofern zurückzuweisen, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Zudem wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 14		Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**Bürger 15 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Mit diesem Schreiben beteilige ich mich am Bebauungsplanverfahren Dreweswäldchen. Ich hatte mich bereits zum Vorentwurf mit Schreiben vom 02.06.2018 geäußert. Aspekte dieser Stellungnahmen werden aufgegriffen. Meine Einwendungen, Anregungen und Hinweise habe ich nachfolgend aufgeführt. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung meiner Stellungnahme. Ich beginne mit Sachverhalten, die aus meiner Sicht normenkontrollrelevant sind: **1. Einsicht im Bauamt war nur bedingt möglich** Ich hatte mich zur Einsicht der Unterlagen für den 21. Juli 2020, 8:30 Uhr für unbefristete Zeit im Rahmen des tagesüblichen Zeitfensters für die Einsichtnahme angemeldet. Ich wurde an diesem Tag durch Frau xxx um 8:30 Uhr empfangen. Sie teilte mir mit, dass mir insgesamt zwei Stunden zur Verfügung stehen würden, da ab 10:30 Uhr der nächsten Bürgerin die Einsicht in die Unterlagen durch die Verwaltung zugesichert worden sei. Dies bedeutete aus meiner Sicht eine unzulässige Einschränkung meines Einsichtsrechts. **Einwendung 1** Wenn abzusehen ist, dass das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an einem Verfahren groß ist, dann muss die Verwaltung durch mehrere Ausfertigungen der Un-	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Abwägungsergebnisse werden nach dem entsprechenden Bürgerschaftsbeschluss verschickt. Kenntnisnahme. Der Eingang der Stellungnahme wurde vom Bauamt der Hansestadt Wismar bestätigt. Der ortsüblichen Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung war zu entnehmen, dass es aufgrund der Corona-Pandemie zu Einschränkungen bei der öffentlichen Auslegung kommt. Der Bekanntmachung war u.a. zu entnehmen, dass zum Betreten des Bürogebäudes eine Terminvereinbarung erforderlich wird. Hierdurch sollte eine unkontrollierbare Menschenansammlung verhindert werden. Um einem jeden interessierten Bürger das Recht einzuräumen, die Bebauungsplanunterlagen einzusehen, musste die Stadtverwaltung Zeitspannen für die Einsichtnahme benennen. Dies insbesondere, wenn mehrere Bürger sich für ein und denselben Tag ankündigten. Eine unzulässige Einschränkung des „Einsichtsrechtes“ kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, denn die Entscheidung, wie	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	terlagen gewährleisten, dass die Einsicht für alle Bürgerinnen und Bürger im gewünschten Zeitumfang möglich ist. Beim Verfahren DREWESWÄLDCHEN war dieses vorhersehbar. **Anregung 1** Eine Informations- und Erörterungsveranstaltung hätte - viele Fragen klären könne - weniger und konkretere schriftliche Stellungnahmen produziert - die Verwaltung inhaltlich und zeitlich entlastet - die Anfälligkeit der Normenkontrolle reduziert, wenn die Veranstaltung durch ein Verlaufsprotokoll dokumentiert worden wäre. **2. Die ausgelegten Unterlagen waren nicht vollständig und die später eingehenden Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger konnten in den Planentwurf nicht eingearbeitet werden** - Wichtige Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger sind erst nach dem Beginn der Auslegung eingegangen bzw. gehen vielleicht auch noch ein. Diese Stellungnahmen wurden o weder in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet, o noch standen sie der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung	lange eine Einsicht anzudauern hat, obliegt der plangebenden Gemeinde. Die Begrenzung der Zeit zur Einsichtnahme auf zwei Stunden wird unter den bekannten Umständen der Pandemie für angemessen angesehen. Zumal die Bauleitplanunterlagen zusätzlich im Internet einsehbar waren oder ein zweiter Termin zur Einsicht in die Unterlagen hätte angefragt werden können. Die Einwendung ist somit haltlos. Eine Informations- und Erörterungsveranstaltung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Die Rechtsprechung fordert diese selbst in besonders schwierigen Bauleitplanverfahren nicht. Der Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 2 BauGB stellt in Satz 1 auf die "bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" ab. In § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB spricht der Gesetzgeber von den umweltbezogenen Informationen, „die verfügbar sind“. Soweit sich die Literatur mit dieser Begriffsbestimmung befasst, geht sie von Folgendem aus: *"Die Stellungnahmen müssen bereits vorliegen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die umweltbezogenen Stellungnahmen - insbesondere der Fachbehörden - bereits vor dem förmlichen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung einzuholen, um diese auslegen zu können (vgl. BT-Drs. 15/2250, Seite 44: Battis/Krautzberger/Löhr § 3 BauGB, Rdn. 20). Dem Informationsinteresse der Öffentlichkeit an umweltbezogenen Stellungnahmen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, wird*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		*dadurch genüge getan, dass nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung zu erfolgen hat, wenn sich aus der Stellungnähme wesentliche Änderungen der Planung oder des Umweltberichtes ergeben (so ausdrücklich: Spannowsky/Uchtritz in: BeckOK § 3 BauGB, Rdn. 64)."* Damit kann davon ausgegangen werden, dass jedenfalls solche umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, die der Stadt erst nach Beginn der Offenlage zugehen, im Rahmen der Offenlage nicht bereitgestellt werden müssen. Die Frage, wie zu verfahren ist, wenn die Information nach dem Offenlagebeschluss aber vor Bekanntmachung oder vor Beginn der Offenlage bei der Gemeinde eingeht, ist, soweit ersichtlich, in Rechtsprechung und Literatur noch nicht entschieden. Im Hinblick darauf, dass die Stadt in der Bekanntmachung auf die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen hinweisen muss, spricht aus Sicht der Hansestadt Wismar vieles dafür, dass jedenfalls mit der Offenlagebekanntmachung dieser Verfahrensabschnitt für die Stadt abgeschlossen ist. Dies hat zur Folge, dass Informationen, die der Stadt erst nach der Offenlagebekanntmachung zugehen, ebenfalls nicht mit offengelegt werden müssen.	
	- Es fehlten Unterlagen zur Altlastensanierung, insbesondere o der Altlastensanierungsplanung o die amtliche Sanierungsanordnung Frau xxx erklärte mir, dass diese Dokumentationen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein, da es sich um eine private Sanierungsmaßnahme auf einem privaten Grundstück handele (dem ist nicht so - dazu später).	Gemäß § 3 Abs. 2 sind Bebauungspläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monates auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen. Die Sanierungsanordnung selbst, stellt aus Sicht der Hansestadt Wismar keine relevante Umweltinformation im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB dar. Ihr Inhalt erschöpft	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Es fehlten die Unterlagen o STÄDTEBAULICHER VERTRAG und o VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, sofern diese existieren. **Einwendung 2**	sich im Wesentlichen in der Bestätigung des Sanierungsplans. In der nach Erstellung des Sanierungsplans vorgelegten Detailuntersuchung wurden die wesentlichen Inhalte der notwendigen Sanierung dargestellt. In der Bekanntmachung der Offenlage wurde auf die Detailuntersuchung hingewiesen und diese war dann auch Gegenstand der Offenlage. Ein Bekanntmachungs- oder Offenlagedefizit ist somit nicht ersichtlich. Da der Bebauungsplan als sog. Angebotsbebauungsplan und nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) i. S. d. § 12 BauGB aufgestellt wird, existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan nicht. Es wird festgestellt, dass der nebenstehend genannte städtebauliche Vertrag i. S. d. § 11 BauGB zwischen der Stadt als Plangeberin (einer behördlichen Institution) und dem Vorhabenträger (einer privatrechtlichen Person) geschlossen wird. Geschlossen werden ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17. In diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden private Belange sowie auch Kosten geregelt. Nicht geregelt werden in diesem Vertrag Regelungen, die auch nach § 9 Abs. 1 BauGB hätten festgesetzt werden können (z.B. Ausgleichs- und Ersatzregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft). In diesem Falle wäre der Vertrag in den Abwägungsprozess einzustellen. Die zum vorliegenden Aufstellungsverfahren abzuschließenden städtebaulichen Verträge müssen im Planaufstellungsverfahren jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dennoch werden die groben Inhalte in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Wenn abzusehen ist, dass die Unterlagen nicht vollständig sind bzw. die öffentlichen Aufgabenträger mehr Zeit zur Stellungnahme benötigen, darf die Verwaltung der Bürgerschaft die Unterlagen nicht zur Entscheidung der Auslage vorlegen!	Es wird weder erkannt, dass die Unterlagen unvollständig gewesen seien, noch dass mehr Zeit zur Abgabe von Stellungnahmen nicht ausreichend gewesen sei.	
	Einwendung 3 Der Altlastensanierungsplan und die amtliche Sanierungsanordnung nach Bundesbodenschutzgesetz (insbesondere §§ 9, 13-16) sind der Öffentlichkeit in einem solchen Bebauungsplanverfahren mit Auskofferung und Deckelung von Altlasten zugänglich zu machen.	Hierauf wurde bereits eingegangen. Die Sanierungsanordnung selbst, stellt aus Sicht der Hansestadt Wismar keine relevante Umweltinformation im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB dar. In der ausgelegten Detailuntersuchung wurden die wesentlichen Inhalte der notwendigen Sanierung dargestellt. Ein Bekanntmachungs- oder Offenlagedefizit ist somit nicht ersichtlich.	
	Einwendung 4 Sofern ein städtebaulicher Vertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie weitere Vorverträge (z.B. mit Absichtserklärungen) existieren, die das öffentliche Planungsrecht begründen, sind diese unter Wahrung privater Daten darzustellen. Vorverträge können kein öffentliches Planungsrecht erzwingen. Gegebenenfalls müssen die Verträge rückabgewickelt und Planungsschadensausgleich an den Investor gezahlt werden.	Auch hierauf wurde bereits eingegangen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan existiert nicht und städtebauliche Verträge müssen nicht ausgelegt werden.	
	3. Unterlagen waren nicht kongruent Beim Altlasten- und Bodengutachtens vom 19.02.2018, das vom Entwickler des Areals, die HD Investitions- und Verwaltungs GmbH Siegburg beauftragt wurde, war festzustellen, dass die Anlage 3.3 Bewertung der Wasserproben fehlte. Dies wurde mit Frau xxx besprochen, die die im Gutachten ausgewiesene Anlage ebenfalls nicht finden konnten.	Kenntnisnahme. Eine städtebauliche Stellungnahme erfolgt nachstehend zur Einwendung 5.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Frau xxx teilte mir per E-Mail vom 23.07.2020, 09:53 Uhr mit: Sehr geehrter Herr xxx, am 21.07.2020 besuchten Sie die o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung und stellten nach Durchsicht der Unterlagen fest, dass im Altlastengutachten die angegebene Anlage 3.3 nicht enthalten war. Nach Rücksprache mit dem Verfasser des Gutachtens ergibt sich folgender Sachstand: Die Anlage 3.3. auf Seite 16 des Endberichtes ist ein Formfehler, es wird sich auf Anlage 3.2. bezogen. Die Anlage selbst ist nicht unterteilt in Unterpunkte da die Untersuchungsergebnisse als Anlage 3 zusammengefasst wurden. Das Gutachten wird entsprechend korrigiert. Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit. Mit freundlichen Grüßen i.A. xxx Dies konnte der Unterzeichner leider nicht mehr überprüfen. **Einwendung 5** Die Unterlagen der Auslage müssen kongruent sein, heißt in sich stimmig. Können Unterlagen/ Bezüge nicht zweifelsfrei gefunden werden, liegt ein Formfehler vor. Eine Änderung von Unterlagen während der Auslage ist nicht zulässig. Nunmehr folgen abwägungsrelevante Einwendungen, Anregungen und Hinweise: **4. Altlasten** Bereits in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf hatte ich festgestellt, dass	Der Fehler wird bedauert. Er begründet jedoch weder einen Mangel der Offenlage noch stellt er die Möglichkeit der Beteiligung, sich zu informieren, ernsthaft infrage, da das Gutachten nicht inhaltlich, sondern lediglich in seiner Nummerierung zu ändern ist. Die Korrektur des Gutachtens führt nicht zu einer erneuten Offenlage. Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Hinweise und Fragen wurden in die Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung ein-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	o die HEVAG-Fläche und ggf. Flächen darüber hinaus ... im Altlastenkataster geführt werden (dürften) o wenn die besagten Flächen als Altlastenverdachtsflächen geführt werden, dann ist nach einer Untersuchung eine Sanierungsanweisung durch das zuständige Amt (wahrscheinlich StALU WM) zu erwarten Ich habe die Auffassung vertreten o Warum diese Sachverhalte in der Voruntersuchung nicht detaillierter dargestellt werden bedarf einer Erklärung. Zudem ist anzumerken, dass Eingriffe oder gar Abrisse von Gebäuden erst im Sinne der Altlastensanierungsanordnung erfolgen dürfen, da sonst die Altlast mobilisiert werden kann und „wandert". Hierzu die entsprechenden Fragen: Wer war der Veranlasser der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen? Wurden Beprobungen durchgeführt? Was haben die Beprobungen ergeben? Sollte der Abriss/ die Beräumung auf der Altlastenverdachtsfläche ohne Voruntersuchung und Sanierungsplan/ Sanierungsanordnung erfolgt sein, dann müsste der Bürgermeister bzw. das StALU den Veranlasser der Abrisse und Beräumungen anzeigen. Ich bitte ich um eine Antwort. Soweit zu meiner Stellungnahme vom 02.06.2018. Zu diesem Zeitpunkt lag das vom Entwickler des Areals, die HD Investitions- und Verwaltungs GmbH Siegburg beauftragte Bodengutachtens bereits vor. Es wurde am 19.02.2018 fertiggestellt.	gestellt und dort sachgerecht behandelt. Auf das Abwägungsergebnis wird verwiesen. Zudem wird mitgeteilt, dass das Abwägungsergebnis der Anregungsträgerin nach dem Beschluss über die Behandlung der Stellungnahme durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar mitgeteilt wird. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Es ist korrekt, dass das Gutachten bereits wenige Wochen vor Fertigstellung der Vorentwurfsunterlagen vorlag. Da eine genaue Auswertung des Gutachtens, Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Das Gutachten stellt fest (wortwörtliche Wiedergabe kursiv): Bei den Untersuchungen „wurden z. T. extreme Bodenbelastungen durch MKW, BTXE und PAK (EPA) nachgewiesen." (Seite 17) o MKW [1] o BTXE[2] o PAK/EPA[3] *Die nachgewiesenen Bodenbelastungen durchströmen das im Untergrund weitflächig vorhandene, oberflächennahe Grundwasser, bei dem es sich im vorliegenden Fall um niederschlagsabhängiges Schichtenwasser handelt... Die chemischen Untersuchungen dieses Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen z. T. extrem hohe Werte PAK, BTXE und MKW, die weitere Maßnahmen während der Bodensanierung durch Aushub der am stärksten verunreinigten Bereiche erfordern. (Seite 17)* - Empfehlung, Sanierungszielwerte für die Pfade Boden- und Grund- bzw. Schichtenwasser durch die Behörde (Seite 20) - Welche Flächen wurden untersucht? Wem gehören diese Flächen?	und Umwelt Westmecklenburg (StALU) und die Ergreifung von Maßnahmen nicht möglich war und für eine frühzeitige Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich ist, wurde auf die Einarbeitung der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung verzichtet. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurden die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung jedoch betrachtet und mit ihnen wurde verantwortungsvoll umgegangen. Das Altlastengutachten wurde im Zuge der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB als Anlage geführt und die wesentlichen Ergebnisse wurden zusammenfassend in der Begründung und im Umweltbericht widergegeben. Der Altlastensanierungsbereich wurde im Planteil des Bebauungsplanes gekennzeichnet und eine Textfestsetzung wurde aufgenommen. Kenntnisnahme. Untersucht wurden die Böden des HEVAG-Grundstückes. Dies war der Altlastenuntersuchung – welche im Zuge der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar war – zu entnehmen. Dem Gutachten ist zudem zu entnehmen, dass im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes Kleinraumbohrungen durchgeführt wurden. Diese dienten jedoch ausschließlich der Baugrunderkundung und -bewertung. Auf Altlasten wurde hier nicht beprobt / analysiert. Der stark belastete Bereich des HEVAG-Geländes wurde als Altlastensanierungsbereich festgelegt. Dies ergibt sich auch bereits aus einem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Welche Flächen wurden nicht untersucht? Wie schätzen wir dort die Altlastenbelastung ein? Grundwasserstrom beachten!	älteren Gutachten des Büros URST. Der Sanierungsbereich und die Sanierungsmaßnahme (Sanierung für eine gewerbliche Nachnutzung) wurde mit dem StALU abgestimmt. Die Sanierung wurde durch das StALU angeordnet. Die Frage nach dem Grundstücksbesitz ist der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Im Umkehrschluss wurden die Flächen des öff. Parkplatzes, des Wohnmobilstellplatzes (welche sich außerhalb des HEVAG-Grundstücks befinden) und die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes nicht nach Altlasten untersucht. Da insb. im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden muss, wurden diese Flächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Untere Bodenschutzbehörde teilte im Zuge der Beteiligung am Bebauungsplan mit, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden. Damals gaben Zeitzeugen nach Aktenlage an, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Aus diesem Grund sollte auch die Fläche des geplanten Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingingen, wurde ein entsprechender Beschlussvorschlag bereits formuliert. Im Untersuchungsgebiet liegt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Was wissen wir zu den Grenzwerten der 16 PAK und zu den Cyaniden?	Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter, steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Gaswerkstypische Schadstoffe wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Cyanide wurden bei früheren Bodenuntersuchungen hauptsächlich in den Auffüllungen im obersten Bodenmeter angetroffen. Im westlichen Sanierungsgebiet fanden sich zwei Bereiche, die auffallend hohe PAK- und MKW-Werte aufweisen. Cyanid-HotSpots wurden einmal im Osten des Sanierungsbereichs sowie ein zweiter an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgefunden. Die Sanierungszielwerte wurden vom StALU vorgegeben. Inzwischen ist die Altlastensanierung im Bereich des festgesetzten SO 1 abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Ergebnisse werden in die Begründung zur Bauleitplanung eingearbeitet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Bürgerfraktion hatte die HEVAG-Fläche bereits in einer Anfrage zur Bürgerschaftssitzung vom 28.03.2013 thematisiert (Die Antwort des Bürgermeisters datiert vom 18.04.2018) und formuliert: Könnte das HEVAG-Gelände dem Niederungsgebiet mit Dreweswäldchen zugeordnet werden? Welche Auffassung vertritt die Stadtverwaltung hierzu und wie wird diese Auffassung begründet? Die Antwort der Stadtverwaltung lautete: Da der Hansestadt Wismar keine belastbaren Zahlen oder detaillierten Sanierungskonzepte, einschließlich der für eine Sanierung anfallenden Kosten vorliegen, kann hierzu keine Aussage getroffen werden. In meiner Stellungnahme vom Juni 2018 heißt es: *Auch heute liegen ,,keine belastbaren Zahlen[4] oder detaillierten Sanierungskonzepte" vor, es gibt aber offensichtlich eine Entscheidung der Verwaltung gegen die Zuordnung zum Niederungsgebiet ohne Untersuchung. Wie kann das passieren?* [1] https://wiivw.labo-deutschland.de/documents/LABO MKW-Bewertung 2017 12.pdf, aufgerufen am 02.08.2020, 13:05 Uhr [2] https://de.wikipedia.org/wiki/BTEX, aufgerufen am 02.08.2020, 13:10 Uhr [3] https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/polyzyklische aromatische kohlenwasserstoffe.pdf, aufgerufen am 02.08.2020, 13:16 Uhr [4] Hinweis: Die Untersuchungsergebnisse lagen Ende 02/ 2018 vor	Es wird festgestellt, dass die Antwort des Bürgermeisters auf den 18.04.2013 datiert war. Der gesamte Geltungsbereich von knapp 14 ha, mit Ausnahme von MI1 und MI2 und dessen engerem Umfeld, ist in Messtischblättern von 1888 als Niederung dargestellt. Diese wurde im Geltungsbereich des B-Planes mit unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. (Ausnahmen gab es möglicherweise z.B. bei Randflächen und Gewässern, die nicht aufgefüllt wurden.) Im Zentrum befand sich das städtische Gaswerk. Die Darstellungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden umfassen sowohl die Bodentypologie auf Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK) als auch die Ergebnisse der Bodengutachten und Altlastengutachten zum Standort. Gemäß BÜK finden sich Niedermoorböden im Nordwesten des Untersuchungsgebietes. Diese sind auch durch eine klare Geländekante im Gelände abgrenzbar. Der Höhenunterschied zu den geplanten Flächen für Gewerbe und Wohnen beträgt deutlich über einen Meter. Überwiegend weist die BÜK in dem Bereich des Vorhabens anthropogen überprägte Gleye und Pseudogleye sowie Böden der Stadtkernbereiche aus. Die Darstellungen der BÜK werden durch die Bodenuntersuchungen auf dem Standort bestätigt und detailliert. Eine Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des ehemaligen HEVAG-Gaswerks (Wirkungspfade Boden und Grundwasser) liegt vor. Zum Teil wurden extreme Bodenbelastungen nachgewiesen, welche primär die obersten Bodenschichten (bis zu zwei Meter) betreffen. Auch wurde ein Sanierungsplan erstellt und die Sanierung zwischenzeitlich umgesetzt. Die betroffenen Flächen wurden mit der Altlastensanierung für eine	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		gewerbliche Nachfolgenutzung wieder nutzbar gemacht.	
	- Es wird zur Vorbereitung für eine nachfolgende Sanierungsplanung erstellt (Seite 1)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	- Auf dem Grundstück erfolgt, bezogen auf die Gesamtfläche und den Grundstücksrand, keine vollständige Untersuchung (Anlage 2.1). Der südliche Teil des Grundstücks wird nicht beprobt. Untersuchungen außerhalb des Grundstücks werden nicht durchgeführt.	Bereits aus den früheren Altlastenuntersuchungen ergab sich, dass die Bodenbelastung in Richtung Süden deutlich abnimmt. Die Grenzwerte für die gewerbliche Nachnutzung wurden nicht überschritten. Die notwendige Sanierungsfläche wurde mit dem StALU abgestimmt.	
	- Der Gutachter weist auf dem Lageplan Anlage 2.3 aus „Belastungsverlauf außerhalb des Grundstücks unklar!"	Dies ist korrekt. Die bereits mitgeteilt, wurde eine Altlastenuntersuchung nur auf dem HEVAG-Grundstück durchgeführt. Da Altbasten auch auf den angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können, wurden die Baugebiete als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.	
	- Das Grundstück mit der Wohnbebauung wird nicht untersucht. Warum nicht. Sind hier keine Grenzwerte zu erwarten	Aus den früheren Altlastenuntersuchungen ergab sich, dass die Bodenbelastung auf dem HEVAG-Grundstück in Richtung Süden deutlich abnimmt. Eine Grenzwertüberschreitung im Wohngebiet – ausgehend von dem ehemaligen Gaswerk – sind nicht zu erwarten. Dies auch im Hinblick auf die sensible Wohnnutzung. Es wurde aber auch bereits mitgeteilt, dass die Untere Bodenschutzbehörde mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und Zeitzeugen nach Aktenlage damals angaben, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Die Fläche des geplanten Wohngebietes soll deshalb gem. Beschlussvorschlag als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.	
	- Der Untersuchungsbereich (Anlage 1) ist nicht ausreichend.	Anlage 1 stellt den Bereich da, der zu sanieren war.	

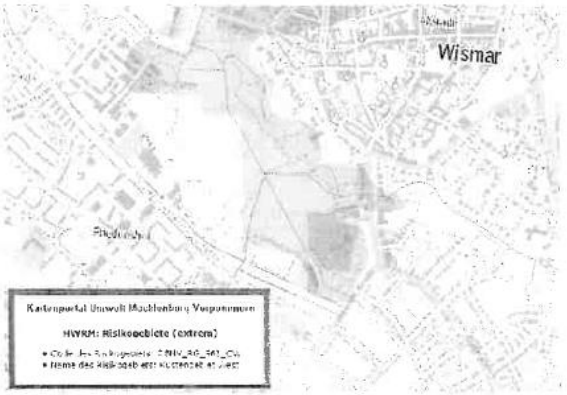
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Durchfließender Vorfluter (Graben hinter ALDI/ Seite 5) - „Grundwasser in Form von niederschlagsabhängigem Schichtenwasser" (Seite 6) - Keine DIN-gerechten Pumpproben - Auf Grundwasserentnahmeprotokolle wurde verzichtet - Begründung ist nicht stichhaltig - „kommt es in den obersten 2 Metern zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Grundwasserleiters... Dieser oberflächennahe Grundwassergeringleiter wird primär aus Niederschlägen gespeist. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar."(Seite 7)	Diese wurde mit dem StALU abgestimmt und die Altlastensanierung im Bereich SO 1 ist erfolgreich abgeschlossen. Ob auch die Böden der angrenzenden Flächen zu sanieren sind, wird sich nach entsprechender Untersuchung und Abstimmung mit der zuständigen Behörde, jedoch vor Baugenehmigung, zeigen. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Worauf die Anregungsträgerin diese Aussage stützt bleibt unklar. Die Ergebnisse der Beprobung wurden mit dem StALU abgestimmt. Bedenken wurde keine vorgetragen. Im Untersuchungsgebiet liegt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter, steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Wasserrechtliche Bedenken bestehen somit nicht. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich. Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Es ist jedoch festzustellen, dass das Wasser in Richtung Kuhweide fließt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- Wasserwirtschaftliche Nutzung ist nicht bekannt (Seite 8)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	- „Das untersuchte Grundstück befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Diese liegen westlich und östlich des Untersuchungsgebietes." (Seite 8) - aber zukünftig unmittelbar angrenzend Wasserschutzzone III B (der Unterzeichner)	Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet ist 800 m entfernt. Auf das Festsetzungsverfahren zur neuen Trinkwasserschutzzone wird im Bebauungsplan eingegangen. Da dieses Trinkwasserschutzgebiet noch nicht rechtlich bindend festgesetzt ist, gibt es demzufolge auch keine Handlungseinschränkungen. Die Planung ist jedoch auf die zukünftigen Bestimmungen ausgerichtet und die wasserwirtschaftlichen Belange wurden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.	
	- Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in der nordwestlichen Grundstücksecke die höchsten PAK-MKW-Belastungen im Boden... durchströmt, besteht für diesen Wasserhorizont ein großes, nachgewiesenes Gefährdungspotenzial. (Seite 8) Die nördlich angrenzende Fläche, die für Stellplätze vorgesehen ist, wurde nicht untersucht. Dies ist ein ernstzunehmender Verfahrensfehler.	Ein Verfahrensfehler lässt sich nicht erkennen. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen. Dies auch nicht, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen.	
	- MKW-Belastungsschwerpunkt in der Nordwestecke des Grundstücks - PAK - zwei Belastungsschwerpunkte: Nord- und südwestliche Ecke (südwestlich Ecke stimmt in der Beschreibung nicht, da im südlichen Teil des Grundstücks keine Untersuchungen vorgenommen wurden).	Wie mehrfach darlegt, wurde die Altlastenuntersuchung mit dem StALU abgestimmt, worauf die Sanierung der Böden angeordnet wurde. Diese Sanierung wurde inzwischen erfolgreich umgesetzt. Die Ergebnisse der Altlastensanierung wurden in einem Bericht zusammengestellt, welche zusammenfassend in der Begründung zur Bauleitplanung wiedergegebenen werden sollen.	
	- Trinkwasserschutzgebiet Wismar Friedrichshof Trinkwasserschutzzone III B (zurzeit im Festsetzungsverfahren)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	- Bewertung der Wasserproben (Anlage 3.3) fehlt (Auslegungsunterlagen nicht kongruent)	Wie zu Einwendung 5 aufgeführt, wird der Fehler bedauert. Er begründet jedoch weder einen Mangel der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		Offenlage noch stellt er die Möglichkeit der Beteiligung, sich zu informieren, ernsthaft infrage, da keine inhaltlichen Aussagen fehlen, sondern lediglich die Nummerierung fehlerhaft war. Die Korrektur des Gutachtens führt nicht zu einer erneuten Offenlage.	
	- Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse (Seite 17f)	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	Es ist m.E. zwingend, dass der damalige Vorschlag aufgenommen und als Alternative zu untersuchen ist.	Die nebenstehende Aussage / der Informationsgehalt ist unklar. Eine Behandlung ist somit nicht möglich.	
	Das in Rede stehende Planareal könnte sogar als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt werden.	Die Entwicklung des Plangebietes (Industriebrache) als Ausgleichsfläche entspricht nicht der Zielvorstellung der Plangeberin (Hansestadt Wismar). Zudem ist die Fläche im Privateigentum und auch der Grundstückseigentümer verfolgt eine andere Planung.	
	Ich habe beim StALU Einsicht in die Unterlagen beantragt. Mein Emailverkehr mit dem StALU ist als Anlage beigefügt. Sobald mir die Ergebnisse nach gewährter Einsicht vorliegen, werde ich meine diesbezüglichen Einwendungen und Anregungen nachreichen.	Kenntnisnahme. Eine ergänzende Stellungnahme ist nicht eingegangen.	
	Einwendung 6 Da der Belastungsverlauf von den Quellen der Altlasten und im Zusammenhang mit den unterirdischen Wasserführungen unklar ist, ja maximal das ehemalige Grundstück von eon.edis untersucht sein dürfte, fordert der Unterzeichner die lückenlose Feststellung der Belastungen für das gesamte Areal. Dazu zählen - der Wohnbaustandort - die kommunale Stellplatzanlage - der vorgesehene Caravanstellplatz - die angrenzende Gartenanlage und das bestehende Niederungsgebiet Kuhweise	Wie zuvor mehrfach mitgeteilt, sollen Altlastenuntersuchungen und ggf. -sanierungen Bedingung für bauliche Eingriffe in die Flächen des geplanten öffentlichen Parkplatzes, des Wohnmobilstellplatzes, des Wohngebietes durchgeführt werden. Altlastenuntersuchungen auf den sonstigen Flächen (Grünflächen oder Waldflächen) werden nicht für notwendig erachtet. Grundsätzlich gilt: „Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Deckelung von Flächen ist beim vorliegenden Fall von Altlasten und einer unterirdischen diffusen Strömung keine brauchbare Lösung	Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“	
	Anregung 2 Die vollständige Altlastenuntersuchung, der Sanierungsrahmenplan und die Sanierungsanordnung sollen im Rahmen der erforderlichen erneuten Auslegung der Planunterlagen Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit werden. Das UIG Umweltinformationsgesetz, hier insbesondere § 3, soll für die öffentliche Beteiligung angewendet werden, so dass nicht jede Bürgerin und jeder Bürger einen gesonderten Antrag stellen muss. Im Rahmen der Information und Erörterung des nächsten Beteiligungsverfahrens soll das StALU Westmecklenburg die Ergebnisse der Sanierung und den Sanierungsplan vorstellen. Zum Umweltinformationsgesetz [5] [5] https://www.gesetze-im-Internet.de/uig_2005/_3html, aufgerufen am 02.08.2020, 16:23 Uhr	Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bedarf es nicht.	
	Einwendung 7 Der Plangeber hat auszuschließen, dass der Mensch über die Pfade Boden, Wasser und Pflanze geschädigt werden kann. Dies ist bisher nicht nachgewiesen.	Auswirkungen inkl. Wechselwirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit finden sich im Umweltbericht in Kapitel 2.3.7 und Kapitel 2.3.9. Wechselwirkungen zum Schutzgut Boden bzw. Pflanzen bestehen nicht, da das Vorhaben weder eine landwirtschaftliche noch gärtnerische Nutzung der im B-Plan liegenden Flächen beinhaltet. Zudem wurde im B-Plan geregelt, dass keine Baufläche umgesetzt wird, bevor	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		Altlastenuntersuchungen und ggf. -sanierungen erfolgt sind. Kenntnisnahme. Die Anregung deckt sich nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Wismar und des Grundstückseigentümers. Es handelt sich um eine wertvolle innerstädtische Brachfläche, die für die konkret vorgesehenen Nutzungen / Belange der Stadt planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt werden soll. Die Planfläche stellt sich für die Unterbringung der Nutzungen als geeignet dar.	
	Anregung 3 Ich rege an, dass nach einer grundsätzlichen Sanierung das gesamte Areal begrünt wird und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ökokonto) für das Bauen an anderer Stelle zur Verfügung steht.		
	5. Hochwasser, Starkregen und Regenrückhaltung Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vorplanung nach § 3 (1) BauGB habe ich 2018 Folgendes festgestellt: ***Hochwasser und Planungsrecht*** *Aufschlussreich ist die Abb. 10/ Seite 31 zu Hochwasserrisikogebieten.* *Auch wenn das Risiko als gering eingeschätzt wird, darf ich an die zunehmende Häufung der Extremereignisse, wohl bedingt durch den Klimawandel, aufmerksam machen. Erst kürzlich forderte die Initiative "Verantwortung Wasser und Umwelt" mit ihrer neuen Studie ein Starkregen-Management...* *Der Sachverhalt ist insofern von Bedeutung als aus der Nichtbeachtung planungsschadensrechtlich Ansprüche abgeleitet werden könnten.*	Die Stellungnahme der Anregungsträgerin wurde in die Abwägungstabelle zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingestellt und dort wie folgt behandelt: *Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West" überlagert. Hierauf würde bereits in der Begründung zum Vorentwurf hingewiesen. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-Risikogebietes dann nachrichtlich in den Bebauungsplan / Flächennutzungsplan übernommen. Auch in den Textteil zum Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. So wurden für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West" befinden, Mindest-Fußbodenhöhen festgesetzt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird somit bereits Rechnung getragen.* Es wird darüber informiert, dass es sich Risikogebiet handelt, in welchem statistisch einmal in 200 Jahren ein	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	 An dieser Aussage hat sich nichts verändert. Was die Starkregenereignisse mit dem Areal Dreweswäldchen „machen", war am 13.06.2020 zu sehen. Tage stand das nicht abfließende Wasser im Wäldchen und auf dem Fußweg. **Anregung 4** Ich rege an, dass im Hinblick auf die Hochwasser- und Starkregenereignisse die hochbaulichen Planungen für das Areal am Dreweswäldchen aufgegeben werden.	Hochwasserereignis eintritt (HQ_{200}). Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten keine vollständige Prognose möglich. Kenntnisnahme. Dies entspricht nicht der Planungsabsicht der Hansestadt Wismar. Zudem ist festzustellen, dass ein Bedarf an Wohnbau-, Stellplatz- und Wohnmobilfläche besteht und auch die Verlagerung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in das Plangebiet gewünscht ist und hierfür sowohl der Bedarf wie auch die Verträglichkeit nachgewiesen wurde. Wasserwirtschaftliche stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Stadt sollte die Kuhweide bis an die Schweriner Straße als Retentions- und Überschwemmungsgebiet belassen. **6. Baugrund** Das Altlastengutachten weist einen sehr schlechten Baugrund aus, der für hochbauliche Maßnahmen Pfahlgründungen bis zum tragenden Boden erforderlich macht. Dies verteuert die Baukosten erheblich. Das Sanierungsgutachten Altlasten kommt zu der Aussage: “optimierte Bodenaushubsanierung der am stärksten belasteten Bodenbereiche im Schutze einer offenen, mobilen Stauwasserhaltungs- und reinigungsanlage sowie einer permanenten, fachgutachterlichen Begleitung." (Seite 15) Wie das gehen soll, muss mir mal jemand erklären. Und dabei noch den Überblick zu den Altlasten und den einzuhaltenden Grenzwerten zu haben... **Anregung 5** Ich rege an, dass die Hansestadt Wismar von allen Flächen für die Bebauung Abstand nimmt, die - einem Feuchtgebiet zugeordnet werden müssen - einen schlechten Baugrund haben, wodurch kostenintensive Bauten entstehen müssen.	Die Altlastensanierung wurde auf Grundlage des von der Anregungsträgerin benannten Gutachtens vom StALU angeordnet und inzwischen, unter fachmännischer Begleitung und Kontrolle, erfolgreich umgesetzt. Der Bedarf zur Umsetzung der Planung bzw. der einzelnen vorgesehenen Nutzungen wurde in der Begründung zur Bauleitplanung aufgezeigt. Die innerstädtische Fläche bietet viel Potenzial, welches den gewünschten Belangen der Stadtentwicklung nun zur Verfügung gestellt wird. Auch wenn die Umsetzung der Planfläche kostenintensiv sein mag, ist die Planung durchaus umsetzbar. In der Planung wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ angeordnet, so dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**7. Handels-, Wohn- und Tourismusfunktionen und Funktion** In meiner Stellungnahme vom Juni 2018 habe ich ausgeführt: *Die Begründung, dass auf der ALDI-Fläche für gehobenen Wohnungsbau gebraucht wird, weshalb eine Verlagerung des ALDI erforderlich wird, ist an den Haaren herbeigezogen. Hier werden Ursache und Wirkung verkehrt.* *Die unter Berufung auf das Einzelhandelskonzept vorgenommene Begründung, ALDI und Edeka zusammenzuführen ist unbegründet, da beide Marktteilnehmer bereits im Gebiet ansässig sind und es keine qualitativen Aussagen zum Sortiment gibt, die Renderings in der Phase der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger aber schon fertig sind (Seite 19).* *Das Einzelhandelskonzept SUR Wismar stellt auf folgende Aspekte ab:* *Generell gilt für den SUR Wismar, dass das Ziel neben einem jedoch nur vereinzelt erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels geachtet werden.*	Die Stellungnahme der Anregungsträgerin wurde wortgleich in die Abwägungstabelle zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingestellt. Da es sich hierbei um eine sehr ausführliche Behandlung der Stellungnahme handelt soll hier auf eine Wiederholung der städtebaulichen Stellungnahme verzichtet werden. Auf das Abwägungsergebnis zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	https:// www.westmecklenburg-schwerin.de/ media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2012-rehk-endbericht.pdf, Seite 40, aufgerufen am 02.06.2018, 16:32 Uhr *Davon ist im Vorentwurf nichts zu lesen.* *Zudem ist im Gutachten von Junker + Kruse zu lesen, dass im SUR Wismar die Verkaufsfläche pro Einwohner bei ca. 2,24 m², der bundesdeutsche Wert bei 1,4 m² pro Einwohner und der von MV bei 1,65.Und das bei einer Kaufkraft von ca. 90% zum Bundesdurchschnitt.* *vergleiche hierzu:* https//www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-PlanungsverbandWestmecklenburg/absaetze/eh-wismar-sur-2020-rehk-endbericht.pdf, Seite 20ff, aufgerufen am 02.06.2018, 16:43 Uhr *Es ist somit auch völlig unverständlich, warum vor einiger Zeit einer Flächenerweiterung von Marktkauf am Stadtrand zugestimmt wurde.* Wenn ich das richtig erfasst habe, dann soll der am Dreweswäldchen anzusiedelnde Einzelhandel keine Konkurrenz für den Handel in der Innenstadt darstellen. Zwar gibt es auch eine Stellungnahme zum Einzelhandel (Kruse), aber Festsetzungen zu einem Warenkorb, der den vornehmlich inhabergeführten Innenstadthändlerinnen und -händlern nicht schadet, habe ich nicht gefunden.	Es wird darauf hingewiesen, dass zwei Einzelhandelsuntersuchungen durchgeführt wurden, die beide als Anlage zur Bauleitplanung geführt werden und im Zuge der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Anregungsträgerin, wie für alle andern Bürgerinnen und Bürger, zur Einsicht bereitstanden. Der festgesetzte Sortimtentspool („Warenkorb“), mit sortimentsspezifischer Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, beruht auf dem Einzelhandelsgutachten des Fachplanungsbüros GMA aus Hamburg. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**Einwendung 8** Der Innenstadthandel ist durch klare Festsetzungen des Warenkorbes im Rahmen des Bebauungsplanes zu schützen. Einem Bebauungsplan ohne derartige Festsetzungen darf die Verwaltung der Bürgerschaft nicht vorlegen! Im Weiteren habe ich in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf ausgeführt: *Warum der Caravan-Stellplatz an dieser Stelle entstehen soll, und nicht an anderer Stelle (z.B. am Bürgerpark) erschließt sich dem Unterzeichner nicht.*	Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die nebenstehende Anregung findet somit bereits Berücksichtigung. Für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes wurde ein zentraler Standort gesucht, welcher gut erreichbar ist und auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet. Mit dem in der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegenden Bereich wurde ein solcher Standort gefunden. Touristen, die die Altstadt oder den Hafen besuchen wollen, sind auch zu Fuß schnell an ihrem Ziel und die Altstadt wird nicht „zugeparkt“. Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes am Bürgerpark entspricht nicht diesen vorgegebenen Kriterien. Zwar ist dieser Standort auch gut erreichbar, allerdings wäre die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt nicht optimal gewährleistet. Auch soll klargestellt werden, dass es sich um einen Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparken handelt und um keinen Campingplatz, der zum längeren Verweilen einlädt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	*Es muss angenommen werden, dass das Gebiet großflächig aufgeschüttet wird, um die Erschließung zu sichern. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Drewes Wäldchen.* Es ist völlig unverständlich, warum ein Caravan-Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Zentrum angesiedelt werden soll. **Einwendung 9** Caravan-Stellplätze gehören nicht in die Zentrumsrandlage, sondern in die Peripherie der Stadt.	Das natürliche Gelände im Plangeltungsbereich fällt in Ost-West-Richtung sowie Süd-Nord-Richtung um bis zu 2,50 m ab, was bei der räumlichen Ausdehnung des Plangebietes (alleine die festgesetzte interne Planstraße ist gute 300 m lang) jedoch nicht als erheblich angesehen wird. Der Umweltbericht setzt sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinander. Somit wird auch eine Beschreibu des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschrieben. Die Planung auf der derzeitigen Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben und es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung genau analysiert. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan benannt. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, 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. Diese Ansicht wird nicht geteilt. Es ist die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und keines Campingplatzes im herkömmlichen Sinne geplant ist, auf dem sich Touristen über eine längere Zeit zum Urlaub aufhalten würden. Der Wohnmobilstellplatz soll gezielt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Altlast und zum Hafen entstehen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	Die Hansestadt sollte sich mit der aktuellen nationalen und internationalen Diskussion beschäftigen, dass Tourismus das Lebenswerte in einer Stadt kaputt machen kann (OVERTOURISM). **8. Wald** Den ausliegenden Unterlagen ist die Stellungnahme des Revierförsters aus der Vorplanung beigefügt. Er lehnt Waldumwandlung ab, explizit für Wohnbebauung. Den aktuell ausliegenden Unterlagen konnte ich nicht entnehmen, ob sich die Position geändert hat, da diese Stellungnahme nicht beigefügt war. Ich kann nur hoffen, dass der Revierförster keiner Weisung des zuständigen Ministers nachkommen muss. Dies wäre für den demokratischen Prozess ein weiterer Tiefschlag. **Einwendung 10** Ich formuliere vorsorglich die Einwendung, dass einer Waldumwandlung nicht stattgegeben werden darf. Mit der Bebauungsplanung SEEBAD WENDORF haben die engagierten Bürgerinnen und Bürger den Verlust von Wald hinnehmen müssen.	Es wird mitgeteilt, dass mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise Waldflächen überplant werden. Die Hansestadt Wismar hat frühzeitig den Kontakt zum Landesforst gesucht. Im Nachgang an die durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde das im Süden des Plangebietes vorgesehene Allgemeine Wohngebiet aufgrund einer Nicht-Inaussichtstellung einer Waldumwandlung zwecks Wohnens deutlich verkleinert. Die nunmehr im Entwurf des Bebauungsplanes überplanten Waldflächen wurden mit dem Forstamt abgestimmt und eine Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15		teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung).	
	9. Schutzgüter sollen aufgegeben werden und Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden ungenügend berücksichtigt Die Aspekte zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden gebäudebezogen dargestellt. Das reicht nicht aus. Es sind vielmehr die flächenbezogenen Eingriffe im Sinne von Klimaschutz, Klimaanpassung, Artenvielfalt, Feuchtgebiete- und Biotop-Vernetzung darzustellen.	Auf den Dachflächen des Einkaufszentrums ist in Teilbereichen die Errichtung von Photovoltaik vorgesehen. Diese Möglichkeit wird durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan eröffnet. Zudem wurde auch eine mindestens 50%ige Begrünung der Dachflächen des Einkaufszentrums verbindlich festgesetzt. Die Aspekte des Klimaschutzes werden jedoch nicht nur gebäudebezog festgesetzt. Die Erhaltung des Drewes Wäldchens sowie der südlich an das Einkaufszentrum angrenzenden Grünflächen und auch die Festsetzung, dass die Wohnmobilparkplätze max. teilversiegelt herzustellen sind, kommen dem Klimaschutz ebenfalls entgegen. Zudem ist eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet werden die entfallenden Einzelbäume ersetzt (ausgeglichen). Auch Heckenpflanzungen wurden angeordnet. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. Auch wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**Einwendung 11** Die Hansestadt Wismar berücksichtigt die Schutzgüter und den Klimaschutz in der Gesamtplanung des Areals nicht! Derartige Betrachtungen und Berechnungen fehlen vollständig im Bebauungsplanverfahren. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt offensichtlich nicht, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Gemeindegebiet vorzunehmen. Angaben hierzu fehlen.	Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Eingriffe in das geschützte Biotop der Kuhweide finden keine statt. Weitere Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Im Umweltbericht wird sehr ausführlich auf alle Schutzgüter eingegangen. Allein die vorherige städtebauliche Stellungnahme wiederlegt die nebenstehende Aussage. Der Anregungsträgerin dürfte zudem entgangen sein, dass es eine Anlage zum Umweltbericht gibt, in der Eingriff und Ausgleich sehr konkret gegenübergestellt wird (Anlage „Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE 2018“). Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Es wird festgestellt, dass ein Erschließungsvertrag und ein Vertrag zur Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17 zwischen der Stadt als Plangeberin (einer	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	**10. Städtebaulicher Vertrag** Interessant ist der dem Unterzeichner nicht vorliegende städtebauliche Vertrag. Bei einem derartig großen Eingriff wird die Hansestadt bemüht sein, möglichst viele Leistungen (Kosten) durch Dritte abzudecken. Und genau das kann dann zum Problem werden, wenn sich der Dritte (nachträglich) überfordert fühlt, weil die Leistung des Dritten in keinem angemessenen Verhältnis zur städtischen Gegenleistung stehen.	behördlichen Institution) und dem Vorhabenträger (einer privatrechtlichen Person) geschlossen werden. In diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden private Belange sowie auch Kosten geregelt. Nicht geregelt werden in diesem Vertrag Regelungen, die auch nach § 9 Abs. 1 BauGB hätten festgesetzt werden können (z.B. Ausgleichs- und Ersatzregelungen für Eingriffe in Natur und Landschaft). In diesem Falle wäre der Vertrag in den Abwägungsprozess einzustellen. Die zum vorliegenden Aufstellungsverfahren abzuschließenden städtebauliche Verträge müssen im Planaufstellungsverfahren jedoch nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die groben Vertragsinhalte werden in die Bebauungsplanbegründung eingearbeitet. Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Ein Druckmittel stellt der städtebauliche Vertrag keineswegs dar.	
	Einwendung 12 Die Grundzüge des städtebaulichen Vertrages sind in der Öffentlichkeitsbeteiligung darzustellen. Der städtebauliche Vertrag kann kein Druckmittel zur Erreichung von Planungsrecht sein, wenn die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Abschließend, 1. Auf Grund der Mängel im B-Plan-Verfahren rege ich an, eine erneute Auslegung der Unterlagen vorzusehen (Normenkontrolle). Die Neuauslage sollte dann erfolgen, wenn - die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger in die Planunterlagen eingearbeitet und	Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung wird nicht erkannt. Unüberwindbare Sachverhalte werden keine erkannt. Alle wesentlichen Aspekte wurden in die Abwägung einbezogen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 15	- alle relevanten Dokumente (z.B. Altlastensanierungsplan, Altlastensanierungsanordnung, städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan) den Auslegungsunterlagen beigefügt sind. 2. Ich rege an, dass die Stadt von einer Neubebauung auf dem Gelände der HEVAG, dem ALDI-Areal (sofern dieses freigezogen wird) und zwischen ALDI und HEVAG aufgrund der verschiedenen, nicht überwindbaren Sachverhalte Abstand nimmt. Die Schutzgüter haben den Vorrang. 3. Ich rege an, dass die Hansestadt die in Rede stehenden Flächen naturräumlich entwickelt, hierzu die Flächen ankauft und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. ein präventives Öko-Konto nutzt. 4. Ich rege an, dass die Verwaltung mit der Bürgerschaft und den Bürgerinnen und Bürgern zu Themen der Stadtentwicklung im Sinne eines Diskurses ins Gespräch kommt und Flächenreserven, etwa bei der Aufgabe von Gartensparten wegen Leerstands (Dorstein, Am Torney, Silberlötten Nord) aktiviert. 5. Ich rege an, dass der Bürgermeister grundsätzlich alle umweltrelevanten Vorgänge der Flächenentwicklung in der Beratungsfolge in den Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Umwelt und Klimaschutz verweist.	Kenntnisnahme. Die Anregung deckt sich nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Hansestadt Wismar und des Grundstückseigentümers. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme. Die nebenstehende Anregung sollte direkt an den Bürgermeister gerichtet werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	**Bürger 16 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 01. August 2020** Hiermit möchte ich mich im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben im o.g. Betreff als Bürgerin der Hansestadt Wismar äußern. **1. Wirtschaftliche Auswirkungen** Im Artikel der Ostsee-Zeitung am 24.07.20 mit der Überschrift „Neues Einkaufszentrum entsteht mit Aldi und Edeka" war zu lesen: „Neben Aldi und Edeka werden in das u-förmige Gebäude mit unterschiedlichen Höhen auch die französische Hotelkette B&B mit 85 Zimmern, [...] einziehen." In den letzten Jahren hat sich die Anzahl an Hotels und Ferienwohnungen sichtbar in der Altstadt erhöht. So ist beispielsweise das Radisson als „Beherbergungsstätte" der Werft hinzugekommen, sowie erst vor wenigen Wochen zahlreiche neue Ferienwohnungen des Anbieters „mybed.eu" in einem Speichergebäude Frische Grube Ecke Königstraße. Was wie eine logische Konsequenz der steigenden Touristenzahlen aussieht, steht jedoch im Widerspruch zu Erkenntnissen aus dem kürzlich erstellten Tourismuskonzept der Hansestadt Wismar, in dem es heißt: „In Wismar liegt der Wert mit 8,9 Übernachtungen pro Einwohner [...] (zum Vergleich MV gesamt: 19,2)." (Tourismuskonzept, S.12) „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant. In 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund 46% [...]." (Tourismuskonzept, S. 13 f.)	Kenntnisnahme. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) ist auf S. 129 folgendes zu lesen: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standard“. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert. Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar 2019 bis 2029 (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund 46%, was an sich zwar kein „schlechte“‘ Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte.“ Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund,	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	In den zum Planungsverfahren ausliegenden Unterlagen kann ich leider keinen Hinweis darauf erkennen, dass zum Thema Hotellerie in Wismar Untersuchungen oder Analysen vorgenommen wurden. Ich sehe hier eine Gefahr für inhabergeführte Betriebe, die preislich und auch aus Marketingperspektive nicht oder nur schwer mit Hotelketten mithalten können. Außerdem hatte ich die Ansiedlung von Geschäften außerhalb des Stadtkerns in dieser Größenordnung (12.000m²) für unverhältnismäßig. Ich mache mir auch hier Sorgen um die vielen kleinen inhabergeführten Geschäfte in der Innenstadt, denen womöglich wichtige Laufkundschaft außerhalb der Sommersaison wegfiele, wenn alle Geschäfte nun zentralisiert im Wismarer Stadtring erledigt werden können.	Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden. Auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar gibt es keinen Grund, B&B als Marktteilnehmer auszuschließen, zumal die von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Konzepte (ISEK, REK SUR, Tourismuskonzeption) dieser Ansiedlung nicht im Wege stehen. In den Planunterlagen wird auf die 3. Fortschreibung des ISEK eingegangen. Das ISEK als informelles Planwerk stellt eine wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung Wismars und somit auch die Bauleitplanung dar. Hier wird der Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten dargelegt. Eine Grundlage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Beherbergungsgewerbes im festgesetzten SO 1 ist somit gegeben. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen hingegen ausgeschlossen. Das WA soll dazu dienen, der stetigen Nachfrage nach „normalem“ Wohnraumbedarf nachzukommen. Zum Einzelhandelsvorhaben soll zunächst klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze im SO 1 bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	**2. Auswirkung auf die Stadtentwicklung** Ein oft gehörten Argument für die Bebauung des HEVAG-Geländes ist, dass man nun endlich einen Investor gefunden habe und ein „massiver Missstand" beseitigt werde („Schweriner Straße: CDU kontert Kritik der Grünen", In: Ostsee-Zeitung 02.07.20, S.11). Mir völlig unverständlich ist jedoch die Tatsache, dass ja hier so geplant wird, dass es zu Verlagerungen von Verkaufsflächen kommen soll. D.h. ein Edeka zieht um, ein Elektromarkt soll ebenfalls umziehen, wobei hier nicht ersichtlich war, ob der Inhaber der Elektromarktes dies auch so sieht (Anlage 9.3 - Einzelhandelsgutachten, S.37). Was aber geschieht mit den verlassenen Gebäuden? Zwar soll in die Räume des Edeka, ein Netto einziehen, aber dieser hinterlässt wiederum einen Leerstand. Ich befürchte, hier werden weitere Missstände (nämlich Leerstände) geschaffen, deren finanziellen	vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums, als Ergänzungsstandort zur Innenstadt, Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Der Wettbewerb zwischen Unternehmen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben hat sich in den vergangenen Jahren stark verschärft. Diese veränderte Wettbewerbssituation zwingt Unternehmen ihre Standortentscheidungen permanent zu überdenken und trägt bei Kommunen wiederrum dazu bei, dem Einzelhandel attraktive und großzügige Flächen bereitzustellen. Die veränderte Marktsituation resultiert in erster Linie aus den veränderten Kundenerwartungen nach mehr Bewegungsraum und Übersichtlichkeit, der gewünschten zeitgemäßen Warenpräsentation sowie der Verbesserung der Arbeitsbedingungen. Aber auch durch veränderte gesetzliche Grundlagen, wie z. B. der Einführung der Pfandrückgabe, stieg der Bedarf an Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren stetig an. Somit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	Auswirkungen wiederum an der Hansestadt Wismar hängen bleiben.	geht die aufgrund der verbesserten Warenpräsentation einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zwingend mit der Ausweitung des Sortimentes einher, sondern dient vor allem der Schaffung von großzügigeren Verkehrs- und Gangflächen sowie zur Implementierung großer, marktplatzähnlicher Frischebereiche oder der Errichtung der von Kunden nachgefragten Backstationen. Oftmals werden zudem die Regalhöhen reduziert, um den Markt für den Kunden insgesamt erlebbarer zu gestalten. Dieser Wandel vom funktionalen Zweckbau hin zu einem erlebnisorientierten Einkauf verfolgen alle führenden Lebensmittelketten. Durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsbereiches lässt sich eine Effizienzsteigerung erzielen. Durch die Bestückung des Verkaufsraums mittels Hubwagen und Paletten können Lieferintervalle verkürzt und Arbeitsabläufe effizienter gestaltet werden. Die Vergrößerung des Verkaufsraumes wäre für die Firma EDEKA am NVZ Hansehof nicht möglich. Mit der Umsiedlung des bestehenden Aldi-Marktes sollen die gewerblichen Nutzungen in einem Versorgungsbereich gebündelt werden und die Fläche des jetzigen Aldi-Marktes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Diese Planung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Mit der Planung ermöglicht die Stadt jedoch nicht nur den Einzelhändlern sich auf die heutigen Standards einzustellen, sie schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einkaufszentrums im Wesentlichen, um den Bürgerinnen und Bürgern der Hansestadt Wismar zeitgemäße Einkaufsmöglichkeiten zu bieten. Auch an dieser Stelle muss nochmal auf das Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) eingegangen werden. Der Vorhabenstandort wird im REHK als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	**3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt** Ein ebenfalls sehr wichtiger Punkt ist der Eingriff in die Natur. Wegen des geringen Umfangs der Bodensanierung müsse die Fläche versiegelt werden („Früheres Gaswerk-Gelände: Altlasten sind beseitig", In: Ostsee-	als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Für die Hansestadt Wismar geht es bei dem Nahversorgungszentrum städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Aus Sicht der Hansestadt Wismar stellt das ehemalige HEVAG-Gelände einen städtebaulichen Missstand dar	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	Zeitung 24.07.20, S.11). Wieso wurde keine Renaturierung ins Auge gefasst, bei der die Pflanzen durch Schadstoffentzug eine „natürliche" Bodensanierung über Jahre hinweg durchgeführt hätten? Dann hätte die Stadt auch wieder Ausgleichsflächen für andere Bauvorhaben, deren Ausgleich sonst in Gemeinden teilweise 30 km entfernt umgesetzt werden müsste. Darüber hinaus kann ich nicht verstehen wieso nur die Hälfte der laut Umweltbericht (Anlage 3, S.42) 12.000 m² neuversiegelten Fläche durch Gründachbepflanzung ausgeglichen werden muss (Anlage 1b, S. 9). Ich fordere, hier die neuversiegelten Flächen mindestens 1:1 wieder auszugleichen. Ich halte es weiterhin für wahrscheinlich, dass für den Bau des städtischen Parkplatzes in Flächen des Biotops eingegriffen wird bzw. dass Teile des Biotops durch notwendige Aufschüttungen künftig beeinflusst werden. Dazu finde ich keine Stellungnahme der Umweltverbände und lehne dies vehement ab.	(Industriebrache), dessen Böden stark kontaminiert waren. Durch die Altlastensanierung wurden die Flächen wieder nutzbar gemacht und das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wurde verringert. Der Sanierungsbereich und die Sanierungsmaßnahme (Sanierung für eine gewerbliche Nachnutzung) wurde mit dem StALU abgestimmt. Die Sanierung wurde durch das StALU angeordnet und inzwischen erfolgreich umgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes (Industriebrache) als Ausgleichsfläche entspricht hingegen nicht der Zielvorstellung der Plangeberin (Hansestadt Wismar), denn es handelt sich um eine innerstädtische Fläche, die für die Belange der Stadtentwicklung genutzt werden soll. Zudem ist die (eingezäunte) Fläche im Privateigentum und auch der Grundstückseigentümer verfolgt ebenfalls eine andere Planung. Auch wurde der Bedarf an Wohnbau-, Stellplatz-, Wohnmobil-Fläche in der Begründung zur Bauleitplanung aufgezeigt. Auf die Aspekte der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums wurde in der vorherigen städtebaulichen Stellungnahme bereits eingegangen. Die Altlastensanierung ist auch im Sinne der Vorsorgepflicht der Stadt zur Gefahrenabwehr wichtig. Eine „natürliche Bodensanierung“ würde – wenn überhaupt möglich - eine Lange Zeit in Anspruch nehmen, in der Zwischenzeit Gefahren birgt. Auch wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ festgesetzt. Die Maßnahmen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Die von der Anregungsträgerin angesprochene Dachbegrünung gilt nicht als Ausgleichs- sondern nur als	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 16	Ich bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung meiner Stellungnahme, sowie um eine Empfangsbestätigung.	kompensationsmindernde Maßnahme. Die neu versiegelten Flächen werden durch das Zusammenspiel mehrerer Kompensationsmaßnahmen (im Plangebiet selbst durch die Anlage von Hecken und Pflanzung von Bäumen wie auch auf einer externen Ausgleichsfläche) vollständig ausgeglichen. Der Versiegelungszuschlag von 0,5 ergibt sich aus der HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V). Eine Eingangsbestätigung ist durch das Bauamt der Hansestadt Wismar erfolgt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	**Bürger 17 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Als Bürger und selbstständiger Unternehmer der Hansestadt Wismar möchte ich mich mit dieser Eingabe am Verfahren der Bauleitplanung beteiligen und meine Bedenken einbringen. Ich qehe davon aus, dass Sie die nachfolgenden Punkte verfahrensgemäß erfassen, prüfen und berücksichtigen. Außerdem bitte ich um eine Eingangsbestätigung und Rückmeldung zu den einzelnen Punkten. Durch die Berichterstattung in der Ostseezeitung vom 24.07.20 bin ich nochmal auf dieses Vorhaben aufmerksam geworden. Das zum Artikel gewählte Bild zeigte ein helles, kubisches Gebäude mit vorgelagerten Sonnenschirmen, Sitzplätzen, Bäumen und dazwischen zahlreiche Fußgänger und Radfahrer. Dieses Rendering war für mich der Anstoß für dieses Schreiben. Denn der einzige halbwegs lokale Bezug des Bildes zu Wismar sind die Möwen im Himmel. Es gibt keinen Unterschied zu der unpersönlichen Architektur des Einkaufszentrums (EKZ) in der Schweriner Straße gegenüber, nur dass es ein etwas moderneres Flair versprüht. Dieses dürfte nach ein paar Jahren ober auch wieder verschwunden sein. Anmerkung 1: Wie ist dieser Entwurf mit dem Denkmalschutz abgestimmt worden, zumal sich vorgelagert an der Schweriner Straße noch ein denkmalgeschützter Bestandsbau befindet?	Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme der Anregungsträgerin in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt wurde. Eine Eingangsbestätigung erfolgte durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. Zudem wird der Anregungsträgerin das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme nach dem Abwägungsbeschluss mitgeteilt. Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Hierzu hat die Plangeberin (Hansestadt Wismar) eine Vielzahl an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. zur Fassadengestaltung) aufgenommen. Der Denkmalschutz wird mit der Bauleitplanung gewürdigt. Die Gesamtplanung wurde mehrfach mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. U.a. war ein wesentliches Kriterium, dass die Gebäude des geplanten Einkaufszentrums das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal Schweriner Straße 17 in der baulichen Höhe nicht überschreiten. Dies wurde durch gezielte Festsetzungen sichergestellt. Das eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus) ist einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Die Belange des Denkmalschutzes sind	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17		durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch diesbezüglich berücksichtigt worden. Dies wurde durch die Fachbehörde bestätigt. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.	
	Anmerkung 2: Was passiert mit den leergezogenen Standorten? Werden diese neue ,,Missstände" am Stadteingang von Wismar?	Die Hansestadt Wismar hat bei der Planung Wert daraufgelegt, dass das bestehende Nahversorgungszentrum als Teil des bipolaren Zentrums dies- und jenseits der Schweriner Straße erhalten bleibt. Die freiwerdende Fläche kann durch andere Betreiber vor Ort nachbelegt werden, die ebenfalls Modernisierungs- / Erweiterungsbedarf aufweisen (z.B. Netto). Der Aldi-Standort an der Bürgermeister-Haupt-Straße wird einzelhändlerisch zurückgebaut und das Grundstückkünftig für Wohnbebauung genutzt. Damit wird es zu keinen neuen Missständen kommen.	
	Im Artikel heißt es, dass 80 Prozent der Flächen bereits vermietet seien. Es gibt zwei Einzelhandelsgutachten, die die Art der Geschäftsbelegung vor dem Hintergrund der bestehenden Innenstadtgeschäfte festlegen sollen. Da ich selbst ein Geschäft in der Innenstadt betreibe, fürchte ich, dass durch zentralisierte Einkaufsmöglichkeiten außerhalb des Zentrums, ein signifikanter Kaufkraftentzug für die inneren Geschäfte entsteht. Dies gefährdet nicht nur die Existenz der inhabergeführten Betriebe, sondern bei Schließungen dann auch die Attraktivität der Wismarer Innenstadt. Dies führt wiederum	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversor-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	zu einer Reduzierung der Kunden und letztendlich zu einer Kettenreaktion von weiteren Leerständen und Geschäftsaufgaben. Anmerkung 3: Wie ist abgesichert, dass neben den 80 Prozent, die Flächenbelegung möglichst innenstadtschonend erfolgt? Wie kann die Hansestadt Wismar oder Unternehmer aus der Innenstadt eine Belegung gegen die Empfehlungen aus den Gutachten verhindern? Gibt es einen Vertrag mit dem Investor? Was ist bei Betriebswechsel?	gungszentrums, als Ergänzungsstandort zur Innenstadt, Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen gelten unabhängig vom Betreiber des Einkaufszentrums. Einen Vertrag über die zulässigen Sortimente gibt es nicht und diesen bedarf es aufgrund des verbindlich festgesetzten Sortimentspools auch nicht. Bei der Einholung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17		einer jeden Baugenehmigung, in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, muss eine Sortimentsliste erstellt werden, aus der sich für die Bauaufsichtsbehörde ableiten lässt, dass die Obergrenzen der zulässigen Sortimente eingehalten werden. Auch bei Nutzungsänderungen findet ein Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes statt.	
	Anmerkung 4: Es befinden sich ständig Freiflächen in der Altstadt, auch in noch unsanierten Gebäuden. Eine zentralisierte Einkaufsmeile außerhalb der Altstadt wird die Gewinnerwartungen senken und damit die Kosten-Nutzen-Abwägung zu Ungunsten von weiteren Sanierungsbestrebungen verschieben. Wie wurden diese Flächenpotentiale berücksichtigt? Wie wurden die Auswirkungen des EKZ auf Sanierungsobjekte berücksichtigt?	Der Planstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept von 2012 bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Größere gewerbliche Ansiedlungen (z.B. zeitgemäßer Discounter oder Lebensmittelvollversorger) in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes kaum möglich. Naturgemäß werden Nachnutzungen durch Preis- / Mietvorstellungen, standörtliche / bauliche Gegebenheiten sowie die Grundstücksgröße und anfallende Baukosten etc. in signifikantem Umfang erschwert. Auswirkungen auf jetzige / künftige Sanierungen sind aber nicht erkennbar. Durch die Berücksichtigung des regionalen Einzelhandelskonzeptes und der beiden erstellten Wirkungsanalysen für das Vorhaben zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums, ist anzunehmen, dass es zu keinem negativen Einfluss auf die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtbereich kommen wird. Der Standort am Drewes Wäldchen (Ergänzungsstandort) befindet sich am	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	Anmerkung 5: In Anlage 8 heißt es, dass die Kunden, wegen des vielfältigen Angebots, mehrere Erledigungen im EKZ durchführen werden. Dies wird zu einer Reduzierung der Laufkundschaft in der Innenstadt führen. Wie wurde dies berücksichtigt?	Rande der Innenstadt, ist fußläufig erreichbar und kann den südlichen Teil der Innenstadt sogar aufwerten. Nicht zutreffend ist die Annahme, dass - wenn Kunden aufgrund eines vielfältigen Angebotes mehrere Erledigungen im projektierten Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen durchführen - dies zwangsläufig zu einer Reduzierung der Laufkundschaft in der Altstadt führen wird. In der Betriebswirtschaftslehre wird darauf verwiesen, dass Laufkunden keine Kundenbindung zu bestimmten Anbietern aufweisen und den Anbieter eher nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis auswählen; fehlend sind dauerhafte Geschäftsbeziehungen wie sie bei Stammkunden vorhanden sind. Laufkunden tendieren dazu, bis auf räumlichen Präferenzen präferenzfrei zu sein und weder zeitliche, sachliche noch persönliche Präferenzen aufzuweisen. Wegen der vorhandenen räumlichen Präferenzen ist die Standortqualifizierung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem wichtigen Kriterium der Anteile an Stamm- und Laufkundschaft von Bedeutung („Lauflagen-Standorte“). Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen zeichnen sich absatzwirtschaftlich durch einen hohen Anteil von Interessenten und Laufkunden aus. Typische Nachfrager sind Einkaufsbummler und Touristen. Ihre zufällige Kaufbereitschaft kann häufig ein Spontankauf sein. Laufkundschaften sind insofern in hohem Maße erlebnis- orientiert und spontan. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	Anmerkung 6: Im Juni ist Wismar noch einer Schließung des Karstadt Stammhauses entkommen. Niemand weiß, wie lange dieses labile Unternehmen noch existieren wird. Wenn dos Haus schließen sollte, wäre das eine Katastrophe für die Innenstadt. Das Stammhaus schreibt noch „schwarze Zahlen“ ober wie sieht es aus, wenn zusätzliche Konkurrenz zentriert an einem Ort außerhalb der Stadt entsteht? Dies verdeutlicht, wie schnell eine Kettenreaktion an ungünstigen Bedingungen entstehen könnte, deren Risiko, einen schweren Verlauf für die inhabergeführten Geschäfte zu nehmen, durch ein EKZ auf dem HEVAG-Gelände deutlich erhöht wird. Wie wurde dieses Risiko in den Analysen bewertet. Anmerkung 7: In Anlage 9.1 werden auf S. 36 f. Defizite in einzelnen Einzelhandelsbranchen benannt, die flächenmäßig unter dem Durchschnitt von Vergleichsstädten lagen. Darunter sind beispielsweise „Elektro / Multimedia", „Elektro / Leuchten" sowie „Spielwaren / Hobbyartikel" und „Fahrradfachhandel". Allerdings bestehen für alle diese Branchen bereits Angebote in der Innenstadt. Dies ist laut Gutachten jedoch nicht genug, denn „viele der genannten Branchen werden heute durch größere Filialisten dominiert und brauchen im Fachmarktbedarf eine Größenordnung von mehr als 400 m² Gesamtverkaufsfläche" (S.37).	Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Zutreffend hat die Anregungsträgerin die schwierige Situation für das Karstadt-Haus in Wismar beschrieben, die zusammen mit rd. 3.200 m² VK rd. 15 % des Altstadtbestandes in der Hansestadt Wismar ausmachen. Weil die Hansestadt Wismar ein ähnliches Negativszenario nicht völlig ausschließen kann, sind jene Sortimente, die im Karstadt-Stammhaus und Sport- / Spielhauses fast 70% der Verkaufsflächen einnehmen - dies sind Bekleidung, Textilien, Schuhe, Sport – für das HEVAG-Gelände nicht zulässig (Ausnahme: Randsortimente in nachrangigen Umfang). Diese Sortimente sind daher nicht Teil der gem. Bebauungsplan zulässigen Warengruppen / Sortimente. Mögliche direkte wettbewerbsinduzierte Effekte infolge der Errichtung eines Nahversorgungszentrums auf dem HEVAG-Gelände sind insofern auf ein Minimum begrenzt. Wie zuvor mitgeteilt, wollen sowohl die Hansestadt Wismar als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern am Planstandort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Nach den gutachterlichen Erhebungen bieten knapp ein Dutzend überwiegend kleinteilige Händler in der Wismarer Innenstadt (rd. 21.900 m² VK) Elektrowaren / Multimedia an, die sich zu rd. 660 m² VK (~ rd. 3%) summieren. Der größte Betrieb verfügt über rd. 200 m²; die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	Genau diese Filialisten, meist Unternehmensketten, stellen jedoch eine Bedrohung für inhabergeführte Geschäfte dar. Ich halte es daher für höchstbedenklich, mit dieser Argumentation eine spezifische Belegung von „Defezitbranchen" zu befürworten. Anmerkung 8: Die Einzelhandelsgutachten ziehen zur Bewertung der bestehenden Verkaufsflächen stets die Gesamteinwohnerzahl Wismars sowie der Vergleichsstädte heran. Jedoch besteht Wismar ja nicht nur aus der Altstadt, sondern ganz wesentlich auch aus Vierteln mit Satellitenstadt-Charakter. D.h. Einwohner aus Wendorf werden eher nicht in die Altstadt zum Einkaufen fahren, sondern zu den EKZ in Hinter Wendorf oder Gögelow, wo neben Lebensmitteln auch Haushaltswaren oder Bekleidung verkauft wird. Wie wurden die Stadtstrukturen bei den Vergleichen berücksichtigt? Warum wurden nicht nur die Einwohnerzahlen für die Kaufkraftermittlungen herangezogen, die auch tatsächlich das Kundenpotenzial bilden? Ich halte die vorliegende Risikoabwägung der negativen Einflüsse eines EKZ auf die Attraktivität der Altstadt für	rd. 60 m² VK. Bei Fahrrädern sind es nicht einmal eine Handvoll hochspezialisierte und mit entsprechendem Serviceangebot (Vermietung, Reparatur etc.) ausgestattete Betriebe mit rd. 100 m² und einer noch geringeren absoluten und prozentualen Flächenbeanspruchung. Diese Angebote sind in der Wismarer Innenstadt folglich bislang kaum vertreten. Nach den gutachterlichen Berechnungen sind etwaige Effekte einer Neuansiedlung in diesen Branchen durch Kaufkraftrückholungen aus dem Stadt- und Einzugsgebiet in der Summe verkraftbar. Fakt in der deutschen Einzelhandelslandschaft ist auch, dass Fachmärkte aber größere Flächen benötigen (ab 400 m² aufwärts), die allein schon aufgrund der kleinparzelligen Altstadtstruktur keine Flächenpotentiale für etwaige Betriebstypen bereitstellen kann. Das Analogieschlussverfahren (hier: Ausstattungsvergleiche zwischen Städten) wird von vielen Gutachtern – nicht nur bei Einzelhandelsberatern – angewandt und hat sich in der Praxis bewährt. Es liefert eine gute Erstindikation, ob Über- oder Unterversorgungen bzw. Defizite vorhanden sind. Zudem ist es sehr gut geeignet, die künftige Neuansiedlungspolitik steuern zu können. Methodisch wurde die Hansestadt Wismar im GMA-Gutachten ähnlich großen Städten mit ähnlicher Versorgungsaufgabe und Stadtgröße, einem mittelalterlichen Stadtgrundriss, begrenzendem Gewässer und großflächigen Handelsstandorten im Umland gegenübergestellt, so dass eine sehr gute Basis für eine vergleichende Betrachtung vorhanden ist. Die Auswahl der Vergleichsstädte wurde auch von dem die Gutachtenerstellung begleitenden Arbeitskreis nie in Frage gestellt. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern halten gemeinsam	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 17	nicht ausreichend. Eine gezielte Strategie der Flächensanierung und des Leerstandsbezugs in der Altstadt hätte aus meiner Sicht Potenziale geboten, das Angebot innerstädtisch zu erweitern und gleichzeitig die Attraktivität zu erhöhen. Ein nachhaltiges und modellwürdiges Stadtquartier auf dem HEVAG-Gelände hätte das Bild abgerundet. Dazu wäre aber auch eine Einbeziehung der Bürger/innen der Hansestadt notwendig gewesen. Leider ist die Hansestadt Wismar von diesen zeitgemäßen Ansätzen der Beteiligung und Stadtentwicklung noch weit entfernt. Die Folgen einer solche Baupolitik wird künftige Generationen belasten und unser Stadtbild so austauschbar machen wie vielerorts bereits geschehen.	die erfolgte Risikoabwägung für das projektierte Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen für völlig ausreichend, um an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt zu etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Losgelöst geht es bei dem Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Die Ausführungen der Anregungsträgerin zur Bürgerbeteiligung werden zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	**Bürger 18 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:**
	Hiermit möchte ich mich im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben im o.g. Betreff als Bürgerin der Hansestadt Wismar äußern. Zunächst möchte ich anmerken, dass ich die Art und Weise der Bürgerbeteiligung in diesem Verfahren sehr bedauere, da diese durch die Hansestadt Wismar im Wesentlichen nur auf das gesetzlich vorgegebene Mindestmaß beschränkt wurde. Bei diesen umfangreichen Unterlagen, mehr als 1.000 Seiten Anlagen, ist es für den normalen Bürger schlichtweg nicht möglich, sich eine eigene fundierte Meinung zu bilden, auch wenn die Auslegungsdauer um ein paar Tage verlängert wurde. Eine Informationsveranstaltung wäre eine Möglichkeit gewesen, die Bürger über das Vorhaben zu informieren.	Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dennoch hat die Hansestadt Wismar eine solche Bürger-Informationsveranstaltung im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage. Von einer (freiwilligen) Verlängerung des Auslegungszeitraums um ein paar Tagen kann somit keine Rede sein.	Keine Auswirkungen.
	Grundsätzlich ist aus meiner Sicht jedoch eine frühe Beteiligung, also noch vor den ersten Planungen, anzustreben, um die Stadt zusammen mit den Einwohnern zu gestalten. Das Beteiligungsverfahren zum Marienforum war hier ein gutes Beispiel. Gerade zentrumsnahe Gebiete sind rar und sollten nicht einfach mit Investorenbeuten „zugepflastert“ werden.	Anstoßpunkt der Bauleitplanung war das Interesse eines Investors, das ehemalige HEVAG-Gelände entwickeln zu wollen. Eine Bürgerbeteiligung vor der ersten Planung war somit nicht möglich. Jedoch wird darüber informiert, dass die Hansestadt Wismar seit inzwischen mehreren Jahrzehnten bestrebt ist, dass Grundstück der Industriebrache zu entwickeln.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern.	
	Nun zu meinen Kritikpunkten im Einzelnen: Anlage 8, Verkehrsuntersuchung, befindet, dass das neue Gebiet ein Verkehrsaufkommen von 7.000 KfZ/24h in der Summe aus Ziel- und Quellverkehr erzeugt. 90% davon entfallen auf die Verkehre durch das Einkaufzentrum. Eine detaillierte Betrachtung von ÖPNV, Fuß- und Radverkehren findet gar nicht statt.	Dem kann nicht zugestimmt werden. Der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes ist u.a. zu entnehmen, dass zur Anbindung des Plangebietes an die Schweriner Straße zwei unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht und diskutiert wurden. Letztendlich einigte sich die Hansestadt Wismar mit dem Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Schwerin) auf die nun ergriffene Erschließungsvariante, welche in den Bebauungsplanunterlagen abgebildet ist. Wesentliche Aspekte, die nun verfolgte Erschließung zu wählen, waren Fußgänger- und Radfahrerführungen, ÖPNV und die Anbindung an der Kleinen Schweriner Straße. Neue Geh- und Radwege im Gebietsinneren sind der Planung zu entnehmen.	Keine Auswirkungen.
	- Wieso werden die Verkehrsprognosen noch immer aus Sicht des individuellen Autoverkehrs heraus entwickelt? Ich vermisse hier ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept, das Alternativen zum Auto aufzeigt und neue Wege schafft.	Verkehrsprognosen werden in der Regel nicht aus einer speziellen Sichtweise heraus entwickelt. Um den Verkehr (im Wesentlichen Verkehrsströme und Verkehrsaufkommen) prognostizieren zu können, werden alle aktiven Verkehrsträger betrachtet. Die erbrachte Verkehrsuntersuchung stellt jedoch kein Mobilitätskonzept, sondern eine Erschließungsplanung dar, der eine Verkehrsprognose zugrunde liegen. Dennoch wurde bei	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		der Erschließungsplanung beachtet, dass das Plangebiet auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreicht und durchquert werden kann.	
	- Wie wird Elektromobilität im Entwurf berücksichtigt? Damit meine ich nicht nur Ladesäulen für E-Autos, sondern auch für E-Bikes und Pedelecs.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Elektromobilität nicht entgegen. Im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes wurden Ladestationen sogar explizit zugelassen. Auch innerhalb des SO 1-Gebietes und des WA-Gebietes ist die Errichtung von Ladeinfrastruktur jedoch zulässig. Der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gibt es jedoch nicht her, die Errichtung von Ladeinfrastruktur (ob für Autos, E-Bikes oder Pedelecs) vorzuschreiben.	Keine Auswirkungen.
	- Wo werden Abstellplätze für Lastenräder oder Räder mit Anhängern geplant? Solange es keine Infrastruktur für diese Art der Mobilität gibt, werden die Leute immer nur mit dem Auto fahren. Wo können Radfahrer ihre Taschen verstauen? Es sollte Schließfächer geben, die zur Aufbewahrung von Einkäufen für Radfahrer gegen Pfand zur Verfügung stehen.	Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Wo Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden, schreibt der Bebauungsplan nicht vor. Er schafft aber ausreichend Fläche, um diese Nutzungen unterzubringen. Gleiches gilt für Schließfächer etc. Hier wird z.B. der Betreiber des zukünftigen Einkaufszentrums entsprechende Einrichtungen vorhalten, wenn er entsprechenden Bedarf erkennt.	Keine Auswirkungen.
	Weiterhin heißt es in der Verkehrsuntersuchung „der Knotenpunkt erreicht eine befriedigende Qualität der Stufe C“. - Wie ist die aktuelle Verkehrsqualität? - Um wie viele Stufen verschlechtert sich die Qualität durch das neue Einkaufszentrum?	Die wesentliche Grundlage für die Bewertung von Straßenverkehrsanlagen stellt das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) dar. Innerhalb des Handbuches werden Leistungsfähigkeitsberechnungsverfahren für nahezu sämtliche Verkehrsanlagen behandelt. Die Beurteilung erfolgt im Wesentlichen durch eine Einstufung der Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe von A bis F. Die nebenstehende zitierte Aussage bezieht sich auf den Qualitätsnachweis des Knotenpunktes Schweriner Straße (Untersuchungsvariante 1 – Anbindung des Plangebietes als Einmündung). Die Qualitätsstufe C kann vereinfacht mit „Der Verkehr läuft mit zufriedenstellender Qualität ab“ beschrieben	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		werden. Da es den Knotenpunkt in der geplanten Form und Erschließungsweise aktuell nicht gibt, ist eine Aussage zur aktuellen Verkehrsqualität und zur Entwicklung der Verkehrsqualität nicht möglich. Ein bestehender Straßenabschnitt ohne zentralen Knotenpunkt wird in der Regel nicht kategorisiert, ein Vergleich kann aber mit dem Knotenpunkt Schweriner Tor in unmittelbarer Nähe gezogen werden. Hier liegt eine Qualität D vor. Bei der Untersuchungsvariante 2 – Anbindung des Plangebietes als Kreuzung mit Kleine Schweriner Straße – wird lediglich die Qualitätsstufe D erreicht. U.a aus diesem Grund wurde sich für Variante 1 entschieden. Da zufriedenstellende Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer erreicht werden, wäre ein Vergleich mit dem status-Quo ohnehin entbehrlich. Ergänzend wird noch mitgeteilt, dass laut Verkehrsuntersuchung sich die Verkehrszahl bis zum Jahr 2030 gemäß Verkehrsprognose nur minimal verändern wird, es wird also keinen quantitativen Zuwachs geben. Dies wird im Gutachten ebenfalls bei der Berechnung der künftigen Qualitätsstufe C deutlich, da dort von einer Reserve in der Auslastung gesprochen wird („Der Knotenpunkt erreicht eine befriedigende Qualität der Stufe C. Mit einer Auslastung von 61 % sind noch Reserven vorhanden.)	
	In Anlage 1a, Planzeichnung, ist eine „Empfehlung Straßenquerschnitt" dargestellt. Hier ist zu sehen, dass es weiterhin eine Rad-/Gehwegkombination durch das Dreweswäldchen geben soll. - Wie wurde untersucht, ob dies ausreicht? Möglicherweise wäre ein getrennter Geh- und Radweg besser?	Zunächst ist festzustellen, dass dem Wortlaut „Empfehlung“ bereits zu entnehmen ist, dass der Bebauungsplan den Straßenquerschnitt nicht abschließend vorgibt. Die abgebildeten Straßenquerschnitte beziehen sich zudem nicht auf die bereits existierenden und geplanten Geh- und Radwegeverbindungen, welche durch das Drewes Wäldchen führen, sondern auf die geplante interne Erschließungsstraße (im Bebauungsplan als Planstraße bezeichnet) bzw. auf den geplanten Ausbau der Schweriner Straße. Die auf dem Planteil des Bebau-	**Auswirkungen auf den FNP:** Keine Auswirkungen. **Auswirkungen auf den B-Plan:** **Die dem Planteil des Bebauungsplanes (Teil**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	Weiterhin entnehme ich der Anlage 1a, dass für eine Lärmschutzwand zwischen der geplanten Wohnbebauung und einem Sportplatz zahlreiche Bäume gefällt werden sollen. Die halte ich für absolut inakzeptabel.	ungsplanes abgebildete Empfehlung für den Ausbauquerschnitt der Schweriner Seite sieht auf Seite des Konos einen getrennten Geh- und Radweg vor; auf Seite des Plangebiet einen kombinierten Geh- und Radweg. Dies stellt jedoch ausschließlich geplanten Ausbauquerschnitt an Ort und Stelle dar, wo dies in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet ist (Kennzeichnung am Einmündungsbereich Schweriner Straße Schnitt „B - B“). Ein getrennter Geh- und Radweg im Zwischenbereich von Einmündung (Zufahrt zum ehemaligen HE-VAG-Grundstück / geplanten Einkaufszentrum) und bestehender Wegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist zum einen aufgrund der Umverlegung der Bushaltestelle nicht möglich und zum anderes auch nicht notwendig, da weiterführend durch das Drewes Wäldchen ohnehin ein kombinierter Geh- und Radweg führt, welcher „baulich“ unverändert bleibt. Eingriffe in die Wegeverbindung des Drewes Wäldchen sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen vermieden werden. In Richtung Norden ist beidseitig der Schweriner Straße ein getrennter Geh- und Radweg vorgesehen. Auf der internen Erschließungsfläche (Planstraße) ist ein 3,00 m breiter kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Dies wird für angemessen angesehenen. Da der auf dem Planteil des Bebauungsplanes abgebildeten Empfehlung für den Straßenquerschnitt der Planstraße jedoch zu entnehmen ist, dass hier ein 3,00 m breiter Gehweg vorgesehen ist, bedarf es einer Korrektur der Abbildung. Sowohl die Parzelle der Planstraße wie auch die Parzelle der Schweriner Straße wurden im Bebauungsplan bewusst als eine gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Diese können gem. der konkreten Erschließungsplanung beansprucht werden. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von	**A) abgebildete „Empfehlung Straßenquerschnitt – Ausbauquerschnitt Planstraße“ ist dahingehend anzupassen, dass kein 3,00 m breiter Gehweg, sondern ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen ist. Ebenso sind die Abbildungen 12 und 13 diesbezüglich zu korrigieren, die ebenfalls die Erschließungsplanung aufzeigen. Es wird zugleich festgestellt, dass sich aus dieser Anpassung / Korrektur keine materiellrechtliche Änderung ergibt, wonach eine erneute Offenlage durchzuführen wäre.**

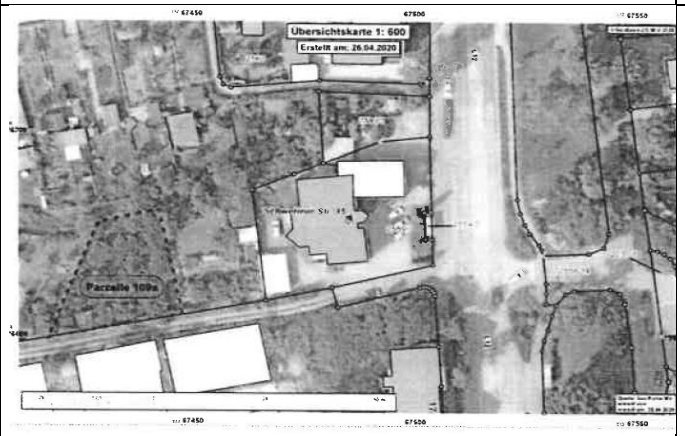
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	- Wieso ist eine lärmgeschützte Lage des Wohngebietes nicht planbar gewesen? Jeder Baum ist erhaltenswert und darf nicht sein, dass hier leichtfertig Abholzungen in Kauf genommen werden statt einer Planung durchdacht durchzuführen.	Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden.	**Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18		Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Das Wohngebiet war noch auf Vorentwurfsebene deutlich größer geplant und erstreckte sich weiter in Richtung Nordosten. Da hierfür jedoch Waldflächen hätten überplant werden müssen, und die Forstbehörde eine Waldumwandlung zwecks Wohnbebauung nicht in Aussicht stellte, wurde das Wohngebiet verkleinert. Die Wohnbaufläche ist somit begrenzt und kann auch nicht in Richtung Süden (unmittelbare Lage an Bürgermeister-Haupt-Straße) und nicht in Richtung Norden (ebenfalls Waldfläche) erweitert oder verschoben werden. Durch die direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Sportanlagen (Bolzplätze) entstehen gemäß den Angaben im Schallgutachten mittlere Emissionswerte von 98 dB(A). Die Nutzung der Plätze findet zu Spitzenzeiten von 08 bis 21 Uhr statt. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Kurt-Bürger-Stadion (94 dB(A) bis 118,7 dB(A)), die Handball-Außenplätzte (96 dB(A) sowie durch den Basketball/Streetballplatz (87 dB(A) bis 107 dB(A). Es kommt zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach der 18. BImSchV. Dies rechtfertigt die Errichtung der Lärmschutzwand, welche auch im Schallgutachten in Kapitel 10.2. explizit gefordert wird. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Die Rodung von Bäumen ist somit unumgänglich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Wohngebiet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	Ich finde es außerdem bedenklich, dass die Flächen der Stadt, die für einen Parkplatz und einen Wohnmobilstellplatz herhalten müssen, nicht auf Schadstoffbelastungen untersucht werden sollen. Es ist ja wohl offensichtlich, dass die Belastungen nicht einfach an der Grundstücksgrenze des Investors aufhören. Hier werden Lasten für künftige Generationen einfach versiegelt und eine Weiterentwicklung des Geländes erschwert. Überhaupt spreche ich mich entschieden gegen eine Neuversiegelung von 1,2 ha aus (gemäß Anlage 3, Umweltbericht), da gerade unter dem Gesichtspunkt „Starkregen" hier keine ausreichende Abwägung vorgenommen wurde.	zu gewährleisten. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Der Bedarf eines weiteren Wohnmobilstellplatzes in Wismar, wie auch der Bedarf zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes, wurden in der Begründung aufgezeigt. Auch ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass diese Flächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet wurden und Eingriffe in diese Flächen / Böden erst dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt. Der Abbildung 7 des Umweltberichtes ist zudem zu entnehmen, dass im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes bereits ein nicht unerheblicher Teil der Böden versiegelt ist. Zum Wohnmobilstellplatz wurde festgesetzt, dass die Wohnmobilstellplätze zumindest teilzubegrünen sind. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 18	Ich bitte Sie um eine Empfangsbestätigung für meine Stellungnahme.	Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Eine Eingangsbestätigung wurde vom Bauamt der Hansestadt Wismar verschickt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	**Bürger 19 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Hiermit beteilige ich mich als Bürger der Hansestadt Wismar am Bauleitplanverfahren des ehemaligen HEVAG-Geländes. Darüber hinaus bin ich Pächter eines Kleingartens im Verein Wall Süd e.V., der direkt an das beplante Gelände angrenzt (siehe Abbildung 1). Zunächst möchte ich Sie nochmals darüber in Kenntnis setzen, dass eine Bodenprobe meines Kleingartens aus dem April 2020 eine 12-14-fache Überschreitung der gemäß BBodSchG festgelegten Vorsorgewerte für Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAKs) sowie der Prüf- und Maßnahmenwerte des für PAKs geltenden Leitwerts Benzo(o)pyren (B(a)P) ergaben (siehe Anhang 1). Diesen Sachverhalt habe ich bereits am 27.04.2020 dem LUNG und am 25.06.2020 auch in der Bürgerfragestunde dem Bürgermeister und dem Bausenator zur Kenntnis gebracht. Ich gehe davon aus, dass dies dem StALU und dem Bauamte Wismar weitergeleitet wurde. Bis heute ist keine Überprüfung dieser Werte erfolgt; stattdessen wurde in der Ostsee-Zeitung am 24.07.2020 kundgetan, die Altlasten seien beseitigt.	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass die Angelegenheit mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg – Fachdienst Bauordnung und Umwelt, Abt. Bodenschutz und Abfall kommuniziert wurde. Der Landkreis ist diesem Anfangsverdacht nachgegangen und hat eine PAK-Nachbeprobung durchführen lassen. Die Probenahmen erfolgten am 19.08.2020 innerhalb des Kleingartens Nr. 169a für 0-30 cm. Vergleichsproben 30-60 und eines Nachbargartens 0-30 wurden genommen. Die vom Landkreis NWM beauftragte PAK-Nachuntersuchung hat den erhöhten Wert aus der privaten Probenahme vom Frühjahr 2020 nicht bestätigt, sondern die Werte aus den Untersuchungen von 2014 bestätigt. Es bestehen aus Sicht des Landkreises keine Hinweise darauf, dass es in Folge der Sanierungsarbeiten auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände zu Einträgen in die Kleingärten gekommen ist. Insofern ändert sich nichts an den Handlungsempfehlungen von 2014 für die Kleingartenanlage (Bewirtschaftungshinweise für Kleingärten mit Bodenbelastungen). Die Anregungsträgerin und der Vorstandsvorsitzende der Kleingartenanlage wurden vom Landkreis über die Untersuchungsergebnisse informiert.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	 Abbildung 1: Lage Parzelle 169a Auch die dem Bauleitplanverfahren in Anlage 4 beigefügte Altlastenuntersuchung wirft weitere Fragen auf und lässt aus meiner Sicht vieles im Unklaren. Dies werde ich im Folgenden darlegen: Nach Erhalt der Prüfergebnisse habe ich über das LUNG Angaben zu Altlasten auf dem Gebiet der Kleingärten angefragt. Es wurde mir mitgeteilt, dass es bereits im Jahr 2014 eine Beprobung der Gärten gab, da der Verdacht bestand, auch die Kleingartenanlage könnte belastet sein. Damals wurde der Leitwert B(a)P leicht überschritten, es wurde ein Maximum von 1,87 mg/kg TS gefunden. Auch meine Parzelle wurde beprobt, so ist es zumindest der Übersichtskarte zu entnehmen (siehe Abbildung 2).	Kenntnisnahme. Diese Angabe des LUNG kann bestätigt werden. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	 Abbildung 2: LUNG Übersicht Beprobung 2014	Wie bereits mitgeteilt, konnte ein erhöhter Prüfwert nicht bestätigt werden bzw. die 2014er Ergebnisse wurden durch die Nachuntersuchung im August 2020 bestätigt. Eine Erklärung – jedoch leichtlich Spekulation – für die massive Abweichung der Probe vom April 2020 könnte sein, dass nicht repräsentativ der Boden untersucht wurde, sondern erhebliche Mengen von z.B. Brandresten in die Probe eingingen. Das PAK-Verteilungsmuster zeigte keinen gaswerkstypischen Verlauf (Vergleich mit PAK-Erlass-MV). Für die Schichtenwasseruntersuchung erfolgte keine ordnungsgemäße Probenahme.	Keine Auswirkungen.
	Nun stellt sich die Frage, warum die Werte in gut 6 Jahren so stark angestiegen sind. Einen Hinweis darauf könnte die bereits erwähnte Altlastenuntersuchung geben (Anlage Ä der Planungsunterlagen, S. 7 f.): „[Es kommt] in den obersten 2 Metern zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Grundwasserleiters. Die Bohrergebnisse belegen, dass er sehr inhomogen ausgebildet ist. Diese [sic] oberflächennahe Grundwassergeringleiter wird primär aus Niederschlägen gespeist. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar."	Die im August 2020 durchgeführte Untersuchung in der Kleingartenanlage gab keine Hinweise auf erhebliche Schadstoffeinträge durch die Sanierungsmaßnahme (z.B. mit Regenwasser abgeschwemmte Feinpartikel).	Keine Auswirkungen.
	„Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in der nordwestlichen Grundstücksecke die höchsten PAKMKW-Belastungen im Boden [...] durchströmt, besteht für diesen Wasserhorizont ein großes, nachgewiesenes Gefährdungspotential."	Zunächst ist klarzustellen, dass die Untersuchungen und Festlegungen für die Kleingartenanlage von 2014 nicht mit den kürzlich durchgeführten Altlastenuntersuchungen auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerkes verglichen oder gleichgesetzt werden können. Im Jahr 2014 wurden Bodenproben aus der an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage „Im Wall Süd“ entnommen und analysiert. Eine sanierungsbedürftige	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Frage 1: Könnte aus diesem Grundwasserleiter eine Kontamination der Kleingärten stattgefunden haben? Insbesondere sei hier auf diverse Starkregenereignisse hingewiesen, die im Winter 2019/2020 stattfanden, als bereits vermutlich kontaminierter Bodenaushub in großen Haufen auf dem Baugelände aufgeschüttet war. Wäre das der Fall, ist hier offensichtlich von einer mangelhaft durchgeführten Bodensanierung auszugehen. Dies gilt es vor dem Beschluss der Bauleitplanung zu untersuchen. Als Folge der übermittelten Bodenproben verhängte das LUNG eine Sperre für die Grundwassernutzung zur Bewässerung der Kleingärten. Außerdem wurde mir empfohlen, für Gartenarbeiten Handschuhe und einen Mundschutz zu tragen, um mit PAKs kontaminierte Staubpartikel nicht einzuatmen. Gleichzeitig lese ich im Umweltbericht (Anlage 3 der Planungsunterlagen, S.52), dass das Vorhaben „nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten" liege und „auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden" sei. Frage 2: Wie erklären Sie den Widerspruch zwischen dem Umweltbericht und der Altlastenuntersuchung, in denen einmal keine Belastung von Oberflächenwasser erkannt wird und einmal ein Grundwasserleiter mit großem Gefährdungspotential festgestellt wird?	Bodenkontamination konnte nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden dem Kleingartenverein vorsorgliche – auf Grundlage dieser Untersuchung und Analyse – Nutzungsbeschränkungen auferlegt. Diese gelten unabhängig von der auf dem HEVAG-Gelände durchgeführten Altlastenuntersuchung und erfolgten Altlastensanierung. Korrekt ist, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes befindet. Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden. Hinsichtlich der Grundwasserbelastung ergab sich aus den Altlastenuntersuchungen, dass aufgrund der günstigen hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort allein das Schichtenwasser als oberster Grundwasserleiter (GWL) mit gaswerktypischen Schadstoffen befrachtet ist. Eine Differenzierung der Begriffe Grundwasser / Schichtenwasser soll nachfolgend stattfinden. Unterhalb der Erdoberfläche vorkommendes Wasser wird grundsätzlich als Grundwasser bezeichnet und ist nach § 3 Ziff. 3 WHG das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Das für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasser nach DIN 4049 ist definiert als unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich oder nahezu ausschließlich von der Schwerkraft und den durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird. Davon abzugrenzen ist das sogenannte Schichtenwasser. Dies ist durch wasserstauende Schichten oberhalb des Grundwassers am Versickern gehindertes, meist oberflächennahes, meist durch Nie-	**Im Umweltbericht ist klarzustellen, dass Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen auch im Grundwasser nachgewiesen wurden, hierbei es sich jedoch um eine Belastung des Schichtenwassers und nicht des Grundwassers nach DIN 4049 handelt.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19		derschlagswasser gespeistes und mit dem Hauptgrundwasserleiter nicht in Kontakt stehendes Grundwasser. Befindet sich darunter eine nicht wassergesättigte Zone, spricht man von schwebendem Grundwasser. Im Untersuchungsgebiet kommt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Ausweislich des Umweltberichts und der Sanierungsplanung ist / war eine separate Sanierung des Schichtenwassers aufgrund der günstigen hydrogeologischen Bedingungen nicht notwendig. Etwaige Restkontaminationen, die bei Berücksichtigung der Nutzung des Sanierungsgebietes als Park- und Gewerbefläche als vertretbar eingestuft werden, verbleiben zwar im Boden, stellen aber keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser dar. Der Umweltbericht sollte zur Vermeidung von Missverständnissen angepasst werden. Die Gefahr, dass von den altlastenverdächtigen Flächen Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen, wird dadurch ausgeschlossen, dass die betroffenen Flächen durch Planzeicheneintrag für jedermann – auch den Bauherren und die zuständige Bauaufsichtsbehörde – gekennzeichnet wurden und dem Textteil zum Bebauungsplan zudem zu entnehmen ist, dass Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmo-	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19		mente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.	
	Gemäß §4, Abs.3 BBodSchG ist der „Grundstückseigentümer [...] verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen." Gleichzeitig heißt es in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans (Anlage 1b der Planungsunterlagen, S.20), dass „neben dem gekennzeichneten Sanierungsgebiet [...] die Bereiche des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet" wurden. „Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde." Frage 3: Wie wird ausgeschlossen, dass von den Verdachtsflächen Gefahren für die Allgemeinheit i.S.d. BBodSchG ausgehen? Frage 4: Wieso ist bei der Altlastenuntersuchung 2014 die Probe „BS06" entfallen, die sich nahe an den Verdachtsflächen befindet (siehe Abbildung 2)? Aus meiner Sicht ist zu klären, ob nicht durch die beabsichtigte Festlegung der Verdachtsflächen im Bebauungsplan ein Verstoß gegen das BBodSchG vorliegt.	Die Altlastenuntersuchung von 2014 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und die Beantwortung der nebenstehenden Frage ist nicht ohne weiteres möglich. Vermutlich wurde auf Probestelle BS06 verzichtet, da diese sich außerhalb der Kleingartenanlage befindet. Allerdings befindet sich die in Abbildung 2 gekennzeichnete Probestelle „BS06“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und auch der altlastenverdächtigen Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes. Insofern wird vor Umsetzung der Planung eine Altlastenerkundung stattfinden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Die geplante Trinkwasserschutzgebietszone wird bestätigt. Was die Neuausweisung mit den Altlastenverdachtsflächen zu tun haben soll, welche zudem außerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes liegen werden, wird aus der nebenstehenden Stellungnahme nicht ersichtlich. Sollte sich der Altlastenverdacht bestätigen ist eine Bodensanierung durchzuführen. Das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers wird hierdurch verringert. Dies käme wohl auch dem künftig angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet zugute. Die durch die Stadtwerke Wismar veranlasste Planungsabsicht, die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof zukünftig auch auf	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Gemäß der Planzeichnung (Anlage 1a der Planungsunterlagen) soll das sanierte Gebiet zum Trinkwasserschutzgebiet werden. Gleichzeitig werden die unmittelbar angrenzenden Verdachtsflächen noch nicht einmal sondiert. Frage 5: Wie passt diese Festlegung zum Umweltbericht, der davon ausgeht, dass „das Vorhaben nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten" liege (Anlage 3 der Planungsunterlagen, S.52)? Diese Inkonsistenz ist durch das Planungsverfahren auszuräumen; dies ist aus meiner Sicht nicht geschehen und muss nachgeholt werden.	Teile des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erweitern, ist im Umweltbericht dargestellt. Da nicht bekannt ist, ob, wann und in welchem Umfang die tatsächliche Änderung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung in Kraft tritt, muss bei der Planung die derzeit rechtskräftige Verordnung mit den hier festgesetzten Schutzzonen herangezogen werden. Selbst bei Berücksichtigung des im Umweltbericht zitierten Entwurfs aus dem Dezember 2018 stellt das Vorhaben jedoch keine Gefährdung des Trinkwasserschutzes dar bzw. das Vorhaben steht dem TWSG nicht entgegen. Im Entwurf der Verordnung wird in Anlage 2 in Bezug auf die Schutzzone III B in Bezug auf die Bauleitplanung formuliert: „6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung – erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe“. Eine Inkonsistenz ist demnach nicht festzustellen. Auf Grundlage der ausgelegten Altlastenuntersuchung sowie eines erstellten Sanierungsplanes wurde die Sanierung durch das StALU angeordnet. Dies wird in den Unterlagen zur Bauleitplanung erwähnt. Die Sanierungszielwerte waren auf 300 mg PAK, 2.000 mg MKW und 100 mg Cyanid (bezogen auf jeweils einen Kilogramm Boden) festgelegt und die Sanierungsziele waren auf die angestrebte gewerbliche Nachnutzung ausgelegt. In der ausgelegten Altlastenuntersuchung wurde benannt, durch welche Maßnahmen einerseits eine dauerhafte Sanierung des Grundstücks gewährleistet ist, andererseits eine zünftige Untergrundgefährdung sowie eine Gefährdung der Grundstücksnutzer nachweislich ausgeschlossen werden kann und die geplante, gewerbliche Grundstücksnutzung ohne Einschränkungen zu realisieren ist. Inzwischen ist die Altlastensanierung im Bereich des	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Weiterhin scheinen die ausgelegten Unterlagen nicht vollständig zu sein. In der Altlastenuntersuchung (Anlage 4 der Planungsunterlagen, S.20) heißt es: „Vor der Durchführung der Aushubsanierung ist die Formulierung und behördliche Bestätigung von Sanierungszielen relevant. Wie sich bisher zeigte, handelt es sich primär um eine kombinierte KW/PAK-Bodenbelastung, die sich bis ins Grundwasser ausbreitete. " Frage 6: Die Aushubsanierung hat offenkundig bereits Ende 2019 begonnen. In den aktuellen Planungsunterlagen finden sich jedoch keine festgelegten Sanierungsziele. Welche Zielwerte wurden behördlich festgelegt und wo sind sie in den Planungsunterlagen erfasst?	festgesetzten SO 1 abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Ergebnisse werden in die Begründung zur Bauleitplanung eingearbeitet. Nach Rücksprache mit dem Verfasser des Gutachtens ergibt sich folgender Sachstand: Die Anlage 3.3. auf Seite 16 des Endberichtes ist ein Formfehler, es wird sich auf Anlage 3.2. bezogen. Die Anlage selbst ist nicht unterteilt in Unterpunkte da die Untersuchungsergebnisse als Anlage 3 zusammengefasst wurden. Das Gutachten wird entsprechend korrigiert. Dieser Fehler wird bedauert. Er begründet jedoch weder einen Mangel der Offenlage noch stellt er die Möglichkeit der Beteiligung, sich zu informieren, ernsthaft infrage. Die Korrektur des Gutachtens führt nicht zu einer erneuten Offenlage. Die Hinweise und Sichtweise der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass alle Verfahrensschritte nach BauGB korrekt durchgeführt und alle Belange – unter der Erbringung einer	**Die Anlagen zu dem offengelegten Altlastengutachten sind in Ihrer Bezeichnung bzw. Bezeichnungsreihenfolge zu korrigieren und den Satzungsausfertigungen beizulegen.** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Es wird in der Altlastenuntersuchung außerdem auf die Analyseergebnisse von Wasserproben in Anlage 3.3 verwiesen (S. 16). Diese Anlage ist jedoch nicht vorhanden. Die ausgelegten Planungsunterlagen sind aus meiner Sicht nicht vollständig. Dies ist ein Fehler im Verfahren der Bauleitplanung und muss korrigiert werden. Generell ist das Beteiligungsverfahren zum HEVAG-Gelände ebenfalls zu kritisieren, wenn auch die Mindestanforderungen augenscheinlich eingehalten wurden. Aber es wurde eben nur das Mindeste durch die Hansestadt durchgeführt, von einer echten Bürgerbeteiligung, die schon für Fragestellungen zur Entwicklung der Planungen einsetzt, sind wir noch meilenweit entfernt. Da ist es eher beschämend, dass sich die Stadtführung hier mit einer Verlängerung der Auslegungsdauer schmückt; das Gelände hätte es verdient, nachhaltig im Sinne der Einwohner entwickelt zu werden. Dies schließt eine vollständige Bodensanierung mit ein.	Vielzahl an Fachgutachten – gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen wurden. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dennoch hat die Hansestadt Wismar eine solche Bürger-Informationsveranstaltung im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzein-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19		seleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Eine Eingangsbestätigung wurde durch das Bauamt der Hansestadt Wismar verschickt. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 19	Ich bitte um Eingangsbestätigung meiner Beteiligung. Anhänge Anhang 1 - Prüfwerte Parzelle 169a, Kleingartenanlage Wall Süd e.V.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Das Baugesetz § 3 fordert die öffentliche Beteiligung und in Bezug auf das oben angegebene Bauvorhaben auf dem ehemaligen HEVAG Gelände sende ich Ihnen meine folgende Einwände: <u>INNENSTADTGESCHÄFTE</u> Wismar hat eine 800-jährige Geschichte und kann heute stolz sein, dass Zeugen davon, wie die mittelalterlichen Straßenzüge, durch die UNESCO als Weltkulturerbe geschützt sind. Allein dies bring jährlich erhebliche Einnahmen aus dem Tourismus in die städtischen Kassen, aber auch in die der Einwohner. Die Geschäftsinhaber der Innenstadt sind aber auf den auswärtigen Käufer angewiesen. Geschäfte im wahrsten Sinne auf der grünen Wiese, wie es das Gebiet zum Dreweswäldchen hin ist, außerhalb, aber nahe an der Innenstadtgrenze, stören selbstverständlich den Zufluss, da schon Lebensmitteleinkäufe den potenziellen Kunden auch zu anderen Käufen führt/verleitet, nach dem Motto: „wenn wir schon mal da sind (im Einkaufszentrum), dann nehmen wir auch gleich noch dies oder das mit." Der Leerstand im Stadtzentrum ist bekannt, eine innerstädtische Initiative sollte diesen verringern, ein neues Einkaufszentrum aber, zudem, wie ebenfalls bekannt, von der Käuferstruktur her keineswegs notwendig, kann die weitere Verödung nur fördern. Was für den Wismarer Bürger ein trauriges Bild abgibt, den Touristen sich aber ebenso fragen lässt, was eigentlich mit dieser Stadt los ist. 10.000m² (bei Abzug von Aldi und EDEKA) mehr -und außerhalb - sind überflüssig und schädlich.	Kenntnisnahme. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Größere gewerbliche Ansiedlungen (z.B. zeitgemäßer Discounter oder Lebensmittelvollversorger) in der Innenstadt sind u.a. wegen der Bausubstanz und den daraus resultierenden kleinen Verkaufsflächen sowie aus Gründen des Denkmalschutzes kaum möglich. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Denn auch die Plangeberin (Hansestadt Wismar) ist sehr stolz auf ihre Altstadt und den Status der UNESCO als Weltkulturerbe. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20		der Innenstadt besteht nach Angabe der Gutachter des Büros GMA nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Die Unschädlichkeit des Vorhabens wurde gutachterlich nachgewiesen.	
	DEN BÜRGER EINBEZIEHEN, NICHT NUR INFORMIEREN Wie aufmerksamen Politikern und Planern durchaus bekannt ist, stellt die sog. Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB: § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. eine gefährliche Farce dar, wird nicht sie nicht, wie bereits im Gesetzestext selbst angeregt, als frühe ausgeübt und, vor allem, nicht die Möglichkeit bietet zur Einflussnahme durch aktive Beteiligung. Gefährlich, weil sie die Bürger immer weiter entfernt von der Teilhabe, den Entscheidungen über IHR Lebensumfeld entfernt. Die Folge sind Politikmüdigkeit, Teilnahmslosigkeit, Vandalismus bis hin zum Extremismus.	Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern.	
	Die in Wismar, Schwerin und andernorts vielfach noch praktizierte schlichte Information ist völlig sinnlos, will man den Bürger tatsächlich einbeziehen, seine Anregungen, Wünsche und konkrete Vorstellungen in eine	Die Hansestadt Wismar hält sich bei der Aufstellung von Bauleitplänen an die verfahrungsgemäßen Vorgaben des Baugesetzbuches. Eine Informations- und Erörte-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Planung aufnehmen. Vor allem ist sie sinnlos, wenn sie erst im Planfeststellungsverfahren angeboten wird, Sie wissen das, weil das Erstellen von Plänen Geld kostet und man doch ungern eine Arbeit, in die man sich inzwischen verliebt hat, umändern will. Wismar hat keinen ausgebildeten Stadtplaner, und das wird wieder deutlich beim hier angesprochenen Projekt. Wenn sich Wismar aber keinen Stadtplaner leisten kann, dann kann sie es sich noch weniger leisten, auf die Vorschläge, den Rat, das Wissen, die Erfahrung und die Bereitschaft der Bürger zur (kostenlosen) Mitarbeit zu verzichten. Das genau tut sie, indem sie die Beteiligung erst laut § 3 BauGB zulässt, statt sie einzusetzen, bevor noch die Politiker und Planer ihre fertigen Ideen vorstellen. Bürger können Anwohner sein ohne besondere Berufsausbildung, aber wohlmeinend und informiert über ihr Umfeld. Es können auch Bauingenieure sein, Architekten, Psychologen, Landschaftsarchitekten usw. Wieviel Wissen liegt in dieser Menge von Ausbildungen und Berufserfahrungen, die Politik und Verwaltung nutzen könnten?	rungsveranstaltung ist im Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Die Rechtsprechung fordert diese selbst in besonders schwierigen Bauleitplanverfahren nicht. Dennoch wurde diese im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, denn es ist ein Anliegen der Stadt, seine Bürger in die Planung einzubeziehen. Anstoßpunkt der Bauleitplanung war das Interesse eines Investors, das ehemalige HEVAG-Gelände entwickeln zu wollen. Eine Bürgerbeteiligung vor der ersten Planung war somit nicht möglich. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar wurde von den Bürgern der Hansestadt gewählt, um diese im kommunalpolitischen Handeln zu vertreten. Diese Verantwortung nimmt die Bürgerschaft, wohlwissend, dass ihre Entscheidung nicht jedermanns Wille entspricht, wahr. So auch mit dem Beschluss zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung und Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung für das Plangebiet. Es wird festgestellt, dass im Bauamt der Hansestadt Wismar die fachliche Kompetenz vorhanden ist, um ein solches Projekt umzusetzen. Das die Verwaltung bei der Aufstellung solch komplexer Planverfahren auf die Zuarbeit externer Verwaltungshelfer (ohne Entscheidungsbefugnis) zurückgreift, ist hingegen nicht unüblich. Es ist zweifelsohne so, dass in der Bevölkerung ein großes Fachwissen vorhanden ist und auch Bürger, die über kein Fachwissen verfügen, wertvoll zu einer Stadtentwicklung beitragen können. Die Einbeziehung der Bürger in das Planverfahren hat jedoch stattgefunden und hieraus ergaben sich auch Auswirkungen auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Die Erfahrung: „es geht ja keiner hin" muss Ausgangspunkt sein zur Überlegung: „wie machen wir es, damit sich die Leute interessieren?“ Dazu gibt es ebenfalls viel Wissen und Erfahrung in Deutschland, man muss es nur abrufen (nach Wismar einladen). <u>EINKAUFZENTRUM</u> Es ist schrecklich ansehen zu müssen, wie außerhalb des Weltkulturerbes die Fassade der Stadt durch einfallslose, schlechte, billige Einkaufsarchitektur aus dem Baukasten verschandelt wird. Das sind unsere Schandflecke, nicht ein ungepflegtes Baudenkmal. Das Gewissen der Stadt reicht nur bis an den Altstadtring. Beispiel Edekakomplex an der Schweriner Strasse (Umgestalten statt Neubau gegenüber), Einkaufszentrum Bürg. Haupt. Str. usw. Jetzt soll eine weitere solche seelenlose Hülle in die direkte Nachbarschaft von Gebäuden aus den vergangenen Jahrhunderten gesetzt werden, bei denen man merken kann, dass sich die Architekten Mühe gegeben haben, etwas für das Auge zu schaffen. Ein Einkaufszentrum dagegen ist Hülle, vor die man mit dem Auto vorfährt, wo man seine Einkäufe erledigt, die man aber schnell wieder verlässt, weil man darin nicht verweilen mag. Fragen Sie sich selbst: wollen Sie ihr Glas Wein lieber in der historischen Innenstadt oder in einem Einkaufszentrum genießen? Wohin zieht es Sie im Urlaub? In ein Einkaufszentrum?	Planung. Unter anderem ist zu benennen, dass u.a. aufgrund der Resonanz der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Dauerkleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt wurde und ebenfalls auf die Wegeverbindung durch die Kleingartenanlage verzichtet wurde. Bei aller Einbeziehung der Bürger ist jedoch auch klar, dass die letztendlichen kommunalen Entscheidungen von den vom Volk gewählten politischen Vertretern zu treffen sind. Für diese Entscheidung wurde sehr viel Abwägungsmaterial zusammengetragen, so dass eine sachgerechte Abwägung für oder gegen die Planung bzw. einzelne Belange stattfinden kann. Die Sichtweise der Anregungsträgerin wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Hierzu hat die Plangeberin (Hansestadt Wismar) eine Vielzahl an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. zur Fassadengestaltung) aufgenommen. Die Fragestellung / der Vergleich der Anregungsträgerin zwischen der Attraktivität der historischen Innenstadt und dem geplanten Einkaufszentrum ist nicht zielführend. Das Einkaufszentrum soll als Nahversorgungsstandort eine Ergänzungsfunktion zur Innenstadt übernehmen. Warum es nicht zum Verweilen einladen sollte,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20		erschließt sich der Hansestadt Wismar nicht, diesem Ziel wird mit Umsetzung der Planung zweifelsfrei nachgegangen. Das Einkaufszentrum wird aber auch in diesem Belang die Innenstadt nicht gefährden. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie umfangreiche Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden.	
	Sowohl das Bauvorhaben Poeler Strasse wie die haltlose - weil ohne stadtplanerische Bezüge - Planung der Hochbrückenersatzstrasse zeigen, dass ein frühes Mitdenken der Bürger notwendig ist, auf das sie im Übrigen ja wohl ein unbestreitbares, moralisches Recht haben, um die Zukunft der Stadt so zu gestalten, dass sich diese mit ihr identifizieren können, was eine Voraussetzung für eine funktionierende Demokratie ist. Das ist ein langwieriger Prozess, der Geduld fordert, aber notwendig ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf den Belang der Bürgerbeteiligung wurde bereits eingegangen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich durch die nebenstehenden Ausführungen nicht.	
	Mir scheint, ich kenne bereits Ihre Antwort: interessant, gehört aber nicht zu den Einsprüchen eines Planfeststellungsverfahrens. Oder noch kürzer: nicht relevant. Sehen Sie, genau deshalb ist eine frühe, partizipative Bürgerbeteiligung notwendig, denn dort könnte man in Ruhe solch tieferliegende, stadtplanerische Ideen mit den Betroffenen erörtern.	Kenntnisnahme. Die Planung wurde den Bürgern im Zuge einer Bürgerbeteiligung und durch die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig erörtert und ein konstruktives Gespräch kam zu Stande.	
	Dies sieht übrigens auch eine Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen vor. Welche kindgerechten Maßnahmen wurden ergriffen, um dieser gesetzlichen Vorgabe gerecht zu werden?	Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, die Planung zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensman-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	BAUGRUND Dem aufmerksamen Betrachter wird sofort die Senke sichtbar, in der das Bauvorhaben angesiedelt ist. Dem Kenner Wismars und seiner Geschichte hingegen sträuben sich die Haare, wenn gebaut werden soll, wo der Grundwasserspiegel ganz knapp unter der Erdoberfläche liegt und vor ein paar Jahrhunderten die Stadt - topographisch begünstigt- von schützendem Wasser umgeben war. Massive, wasserbeherrschende Maßnahmen aus Zement bauen zu müssen in einer Zeit, in der außerhalb Wismars über Ressourcenschonung gesprochen wird, oder aber die Wassernöte zu leugnen, wäre erneut ein Fehler, wie man ihn doch wohl vermeiden möchte. Welche Vorausschau beinhalten also die von der Stadt vorgeschlagenen Planungen im Hinblick auf das zu erwartende Ansteigen des Meerwasserspiegels? Diese Senke gehört zu den Teilen der Stadt, die betroffen werden von der Flutung bei Hochwasser oder gar Starkregen. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN Vom Beispiel der Hochbrückenplanung wissen wir, das Gutachten unzureichend und deshalb untauglich sein können.	gel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Auch wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar. Der absolute Großteil des Plangebietes ist bereits baulich vorgeprägt (Standort Aldi Markt, Industriebrache, bestehende Bebauung im festgesetzten Mischgebiet). Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten keine vollständige Prognose möglich. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken jedoch ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Wie steht es mit dem zum HEVAG Gelände? Wurden z.B. Fledermauspopulationen und deren Ruheplätze richtig erfasst, oder lassen sich die Erfassungsmethoden gerichtlich anfechten, und damit das ganze Vorhaben? Umweltgesetze schützen zu Recht unseren Baumbestand. Unabhängig davon sollte jedermann jeder Baum, der noch sein Dasein fristet, wichtig sein. Dies insbesondere in einer Stadt, deren Verwaltung verkündet, dass innerhalb der Stadtgrenze aus geschichtlichen Gründen keine Bäume (im Straßenbereich) vorgesehen sind. Das ist eine fragliche Interpretation, aber umso mehr muss jeder Baum außerhalb als besonders wertvoll geschützt werden.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Fledermauspopulationen im Zuge einer detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchung fachlich korrekt erfasst wurden. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Im angesprochenen Bauvorhaben sollen über 100 Bäume gefällt, über 1,5ha Waldfläche vernichtet werden. Das ist, schon angesichts der beschriebenen Situation, unverantwortbar. Ein Interesse der Allgemeinheit an den Maßnahmen kann nicht behauptet werden, weshalb auch aus diesem Grund die Planung nicht haltbar ist.	hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Der Großteil dieser Bäume wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzt. Nur eine geringe Anzahl an Bäumen kann hier nicht untergebracht werden, so dass diese durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen werden. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der waldrechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 20	Ich hoffe sehr, Sie haben die Motivation, sich mit den genannten Einwänden auseinander zu setzen und mir eine entsprechende Antwort zukommen zu lassen. Mir als Einwohner Wismars liegt sehr daran, in einem schönen und in die Zukunft gedachten Umfeld zu leben, deshalb kann ich dieses Bauvorhaben nicht unkommentiert lassen.	des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Neben dem Waldausgleich wird es auch einen Ausgleich der zu rodenden Einzelbäume geben. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht benannt und die Anpflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Die Stellungnahme wurde in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Über das Ergebnis der Abwägung wird die Anregungsträgerin unterrichtet. Kenntnisnahme. Die Mitwirkung der Wismarer Bürgerinnen und Bürger an einer Bauleitplanung wird seitens der Hansestadt Wismar begrüßt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan möchte mich mit meinem Brief zu den folgenden kritischen Punkten schriftlich äußern: **1 Bebauung in einer künftigen Hochwasserzone prinzipiell fragwürdig** Laut der von der OZ am 11.01.2020 veröffentlichten Karte mit den prognostizierten Hochwasserzonen befindet sich das betreffende Bebauungsgebiet, zwar nicht voltständig, aber immerhin zu einem Großteil in einer künftigen Hochwasserzone, jedoch fehlt eine genaue Kartierung in den ausgelegten Plänen. Daraus ergeben sich jede Menge Unklarheiten, die ich wegen der fehlenden Kartierung so nur in groben Zügen umreißen kann, wie folgt: a) Welche Gebiete werden im Bebauungsgebiet genau vom steigenden Hochwasser betroffen sein? b) Bereits heute trifft man auf im Planungsgebiet auf Grundwasser nur wenige Zentimeter unter der Geländeoberfläche. Welche Maßnahmen werden künftig hinsichtlich des steigenden Grundwasserspiegels nötig? c) Welche Maßnahmen müssen hinsichtlich (Stark-) Regenwasserereignisse getroffen werden angesichts der Tatsache, dass dann eine Versickerung nicht mehr ohne weiteres möglich sein wird?	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass große Teile des Plangebietes bereits heute innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ liegen. Das Hochwasserrisikogebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffenen Bereiche sind somit ersichtlich. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden verbindlich festgesetzt. Zu Pkt. b), c), und d): Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	d) Die großflächige Versiegelung erklärt zwar, wie verhindert werden soll, dass Schadstoffe aufgrund von Regenwasserausspülungen ins Grundwasser gelangen. Wie aber wird sich die künftige Hochwasserentwicklung auf die im Boden verbleibenden Schadstoffe auswirken? Wie kann verhindert werden, dass Schadstoffe bei Hochwasserereignissen gelöst werden und sich im Grundwasser verteilen?	wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt.	
	2 Verpasste Chance zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Die Bundesstiftung Baukultur geht in ihrem Handbuch zur Innenentwicklung dezidiert auf Probleme ein, die sich aufgrund einer Verlegung der Gewerbegebiete raus aus dem Stadtkern entwickeln - dem sogenannten Donut-Effekt. Donut-Effekt bedeutet außen viele substanzlose Masse - innen hohl. Man spricht hier von einem Bauen mit hohem Ressourceneinsatz am falschen Ort. (Besser Bauen in der Mitte, S. 26,27) Bei einer Einzelhandelsverkaufsfläche in Wismar, die bereits heute schon mit	Zunächst soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Der angesprochene Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	einer Fläche vom 2,24 m² pro Einwohner überdimensioniert ist, bedeutet die Schaffung eines zweiten Shopping-Zentrums mit zusätzlichen 12.000 m² Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altstadtzentrum die Schaffung einer ganz erheblichen Konkurrenz gerade für die Geschäfte der Einzelhändler. Hier besteht die begründete Befürchtung, dass eben jeder Donut-Effekt weiter verstärkt wird. Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m². Das entspricht einem Wert von 2,8m²/Einwohner. Dieser Wert steigt mit dem zusätzlichen Bau von 11.000m² Verkaufsfläche an. Daraus ergeben sich ganz praktische Fragen: a) Welche Folgen ergeben sich für die Lebensqualität, die Einzelhändler und die Umwelt, wenn eine weitere 90er-Jahre Shopping-Center-Architektur (in ihrer Materialität unangepasst) entsteht, Kundenabzug generiert und dadurch noch mehr Läden in der Innenstadt schließen?	Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Die nebenstehende Frage ist so pauschal nicht zu beantworten. Die Umweltauswirkungen, welche sich mit Umsetzung des Vorhabens ergeben, werden jedoch im Umweltbericht dargelegt. Die Lebensqualität in Wismar wird sich aus Sicht der Plangeberin (Hansestadt Wismar) mit der Errichtung des Einkaufszentrums weiter erhöhen. Denn mit Umsetzung der Planung steht den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Touristen ein - hauptsächlich nahversorgungsgeprägtes - Angebot zur Verfügung, welches sich aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale so in der Altlast nicht ansiedeln könnte. Einzelhändlern bietet das neue Einkaufszentrum z.B. die Möglichkeit der Expansion. Wenn die Anregungsträgerin jedoch auf negative Auswirkungen für Einzelhändler abzielt ist festzustellen, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung integriert wurde, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sorti-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	b) Wie will man künftig dem zu erwartenden Kundenabzug aus der Altstadt begegnen, wo bereits heute schon viele Läden (zum Teil in bester Lage) vom Leerstand bedroht sind und man es nicht geschafft hat, diese zu reaktivieren? c) Wie will man mit dem zu erwartenden Immobilien-Leerstand in der Altstadt umgehen? d) Was passiert mit dem leerstehenden Edeka-Gebäude konkret? Wurde bereits für einen Nachmieter gesorgt?	mentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. a) wird verwiesen. Eine Reaktivierung der leerstehenden Gebäude in der Innenstadt ist nicht die Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung. Auf die städtebauliche Stellungnahme zu Pkt. a) wird verwiesen. Die Hansestadt Wismar Wert hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gut-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	e) Was passiert mit dem ehemaligen und heute denkmalsgeschützten Verwaltungsgebäude? Warum wird angesichts dieser gravierenden Mängel der Planung nicht konsequent über eine Alternative nachgedacht? Sofern in diesem Gebiet nun unbedingt eine Stadtentwicklung stattfinden soll, könnte anstelle des Einkaufszentrums nicht viel eher ein kleines, baukulturell hochwertiges Stadtquartier mit generationsübergreifendem Wohnen entstehen?	achter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt. Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Es ist nicht ersichtlich, auf welche gravierenden Mängel die Anregungsträgerin sich bezieht. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21		werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Die Anregungsträgerin hat sich augenscheinlich sehr genau mit den Bauleitplanunterlagen auseinandergesetzt. Somit dürfte ihr nicht entgangen sein, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv ist. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	Damit ließe sich sehr viel besser auf die städtische Situation reagieren, die Rodung von wertvollem Wald vermeiden, den Eingriff in das Biotop Kuhweide vermeiden und die Auswirkungen von flächendeckender Versiegelung abmildern. Wohnmobilstellplätze und öffentliche Parkplätze könnten auch mit einem Shuttelservice auf einer geeigneteren Fläche in den Randgebieten der Stadt entstehen. Damit würde man qualitätsvollen und zukunftsfähigen Lebensräume im Zentrum der Stadt schützen und auch für kommende Genrationen bewahren.	errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Die Notwenigkeit der Waldumwandlung wird in den bauleitplanunterlagen beschrieben. Die Waldumwandlung wurde der Plangeberin durch das zuständige Forstamt in Aussicht gestellt, da diese die Notwendigkeit der Waldumwandlung plausibel darlegte. Auch auf den Versiegelungsgrad wurde bereits eingegangen. In der Planung wurden Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ angeordnet, so dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen sowie einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und der Standort für den öffentlichen Parkplatz wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 21	Zum Schluss noch eine Bemerkung: Ich verstehe, dass man über die Entwicklung der Stadt nachdenkt und diese vorantreiben will. Unverständlich aber ist mir, dass man bei einem Planungsverfahren zu einem Stadtgebiet mit besonderem Interesse der Bürger, deren Einbeziehung konsequent auf die üblichen formalen Verfahren beschränkt, wo doch inzwischen allgemein bekannt sein dürfte, dass diese Verfahren - fern der Lebenswirklichkeiten - so nicht genutzt werden. Im Planverfahren HEVAG-Gelände wäre die Wahl des Verfahrens unbedingt die mitgestaltende Bürgerbeteiligung!	geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, 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. Hierauf wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan umfangreich eingegangen. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dennoch hat die Hansestadt Wismar eine solche Bürger-Informationsveranstaltung im Zeitraum der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	**Bürger 22 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich mich mit diesem Schreiben zum öffentlich ausgelegten Infomaterial in Bezug auf das HEVAG Gelände äußern. Als Studentin, in der Hansestadt Wismar bin ich schockiert über die Entwicklungen in der Stadtplanung, vor allem in Bezug auf das HEVAG Gelände. Die ganze Welt spricht von Veränderung, Nachhaltigkeit, Mobilität. Dieser Entwurf und die Planung der ,,Shoppingmall" ist genau die entgegengesetzte Richtung, in die wir gehen wollen. Und ich betone das WIR, denn Entscheidungsträger ist hier nicht Wismars Bevölkerung. Es ist in meinen Augen ein Verbrechen, Informationen zurückzuhalten, damit eine Beteiligung so weit wie möglich im Keim erstickt wird. Von Informationsveranstaltungen abzusehen, diese gar zu verhindern ist in meinen Augen ein Zurückhalten von Informationen und somit nicht im Sinne der Demokratie. Dass die Stadt eigenständig und hinterrücks Entscheidungen trifft, und sich anscheinend bemüht, die öffentliche Beteiligung so klein wie möglich zu halten, ist bedenklich und sollte gerichtlich untersucht werden. Auch der Geruch, der bei der Bodensanierung freigesetzt wurde, zeugt davon, dass Gase in der Luft frei herumschweben. Welche Bürger*innen, die in der Umgebung wohnen wurden über den Geruch informiert? Schädlichkeitsnachweise sind hier dringend erforderlich.	Die nebenstehenden Hinweise und Ansichten werden zur Kenntnis genommen. Auch einzelne Belange wird nachfolgend eingegangen. Der Vorwurf, dass Informationen zurückgehalten wurden, ist nicht haltbar, zumal die Anregungsträgerin es versäumt ihren Vorwurf zu konkretisieren. Auch geht aus der nebenstehenden Stellungnahme nicht hervor, für wen die Anregungsträgerin spricht, wenn sie in der WIR-Form schreibt. Unterzeichnet wurde die Stellungnahme lediglich von einer Einzelperson. An der Bauleitplanung beteiligt, wurden hingegen alle Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Wismar. Mit dem Auffinden von drei Gewölben, die mit organoleptisch stark auffälligen Fest- und Flüssigphasen angereichert waren, wurde im Hinblick auf die gestiegenen Durchschnittstemperaturen über den Verlauf der Frühjahrsmonate und die damit erhöhten Verflüchtigungsgrade der leicht flüchtigen Schadstoffe im Bodenmaterial eine baubegleitende Luftmessung veranlasst. Diese diente in erster Linie der Überprüfung einer arbeitssicherheitskonformen Umgebung für die Mitarbeiter der Baufirmen. Darüber hinaus konnte auf diesem Weg das Gefährdungspotenzial für die Besitzer der nächstgelegenen Kleingartenanlage bewertet werden. Aufgrund	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		des vorherrschenden Teergeruchs und den bisherigen Erkenntnissen über die Belastungen des Standortes wurde eine Luftmessung hinsichtlich des aromatischen Kohlenwasserstoffes Naphthalin gewählt. An fünf verschiedenen Tagen über die Dauer von drei Wochen wurden jeweils zwei Messungen durch die Tiefbaufirma im Beisein der Sanierungsüberwachung vorgenommen. Dabei wurde ein Pumpgerät mit einem Probenahmeröhrchen versehen und über die Dauer von 20 Minuten an den jeweiligen Messpunkten positioniert und betrieben. Im Anschluss an die Beprobung wurde das Probenahmeröhrchen entfernt, versiegelt und zur chemischen Analyse an ein Labor in Berlin versandt. Insgesamt wurden auf diese Weise zehn Proben genommen, wovon drei direkt an den Gewölben platziert wurden. Diese weisen erwartungsgemäß die höchsten Konzentrationen auf. Dass die Probe ca. 40 m südwestlich der Gewölbe gelegen, den dritthöchsten Messwert ausweist, ist durch einen verstärkten Nordostwind am 23.06.2020 zu erklären. Grundsätzlich herrschte über die Dauer der Sanierungsarbeiten ein südlich gerichteter Wind, der die durch die Sanierungsarbeiten ausgehende Geruchsbelästigung von der Wismarer Innenstadt fernhielt. Um die Schadstoffbelastung der Luft zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage bewerten zu können, wurden entlang der Grenzmauer insgesamt fünf Messungen vorgenommen. Diese schwanken im Bereich von 2,3 bis 9,7 µg/m³ und bewegen sich damit auffallend unterhalb der Werte, die im direkten Umfeld der Gewölbe gemessen wurden. Entsprechend der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 900) bewegen sich alle gemessenen Naphthalin-Werte unterhalb des Arbeitsplatzgrenzwertes (AGW) von 2 mg/m³. Nach § 2 Abs. 8 der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) gibt der AGW an, bis zu welcher Konzentration eines Stoffes akute oder chronische schädliche Auswirkungen auf die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Gesundheit von Beschäftigten im Allgemeinen nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus können die Richtwerte des Ausschusses für Innenraumrichtwerte des Umweltbundesamtes und der Obersten Landesgesundheitsbehörden zur Bewertung des Gefährdungspotenzials der nächstgelegenen Anwohner herangezogen werden. Der „Richtwert I (RW I - Vorsorgerichtwert) beschreibt die Konzentration eines Stoffes in der Innenraumluft, bei der bei einer Einzelstoffbetrachtung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand auch dann keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, wenn ein Mensch diesem Stoff lebenslang ausgesetzt ist. Der RW I liegt für Naphthalin und Naphthalinähnliche Verbindungen bei 10 µg/m³. Damit unterschreiten bereits alle an der Grundstücks- und Sanierungsgebietsgrenze gemessenen Naphthalin-Gehalte den Grenzwert dieser Richtlinie. Von einer Gesundheitsgefährdung sowohl der Kleingartenbesitzer als auch der Innenstadtbewohner kann demnach nicht ausgegangen werden.	
	Zu den wichtigsten Punkten möchte ich hier; Stellung nehmen: <u>1. Chance zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers</u> Jede*r Mensch muss sich mit vielen Gesetzen und Auflagen beschäftigen, wenn er oder sie plant, zu bauen. Sei es ein Eigenheim oder dergleichen, es ist IMMER eine behördliche Genehmigung notwendig. So gilt es auch für die Stadtplanung. In Bezug auf das HEVAG Gelände scheinen Verordnungen und Auflagen weitestgehend umgangen worden zu sein. §1 Abs. 5 BauGB fordert eine nachhaltige städtebauliche Planung. An diesem Entwurf ist nicht ein einziger Punkt nachhaltig, geschweige denn zukunftsorientiert.	Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Ein nachhaltiges langfristig gedachtes Stadtquartier anstelle des Einkaufszentrums, eine Parkanlage, generationsübergreifendes Wohnen in grünem Umfeld zwischen Kuhweide, Dreweswäldchen und Kleingärten, das wären in meinen Augen Ansätze, die Stadt und die Lebensqualität nachhaltig zu verbessern.	stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Raum zwischen den Bestandsbiotopen Kuhweide und Dreweswäldchen in einen öffentlichen Grünraum entwickeln mit neuen Spiel- oder Skateanlagen oder Maßnahmen für Starkregenereignisse!!	Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Zusätzlich wird die Werft Wismar sukzessive bis zu 3.000 neue Mitarbeiter einstellen (Folgen der Corona-Pandemie aktuell nicht absehbar) und als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Aus Gründen der historischen Vornutzung des HEVAG-Grundstücks (Altlastensituation) kann die Wohnbebauung auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden. Durch die vorgesehene Verlagerung des Aldi-Marktes auf das HEVAG-Gelände, wird hier jedoch Platz für Wohnbebauung geschaffen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erbracht und Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt. Mit Umsetzung der schalltechnischen Festsetzungen ist kein Immissionsschutzkonflikt zu erkennen. Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein eingezäuntes Privatgrundstück. Zu bedenken ist auch, dass in einer Parkanlage Kinder spielen und es hier zu einer oralen Bodenaufnahme kommen kann. Eine Bodensanierung, durch die die menschliche Gesundheit bei einer solchen Nutzung gewährleistet wäre und die der Gefahrenabwehr dienen würde, wird wohl kein privater Investor / Grundstückseigentümer übernehmen. Da die finanziellen Mittel für diese Art der Altlastensanierung durch die Stadt nicht aufzubringen wären, würde die (eingezäunte) Brachfläche weiter existieren und der städtebauliche Missstand wäre sich selbst überlassen. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhan-	

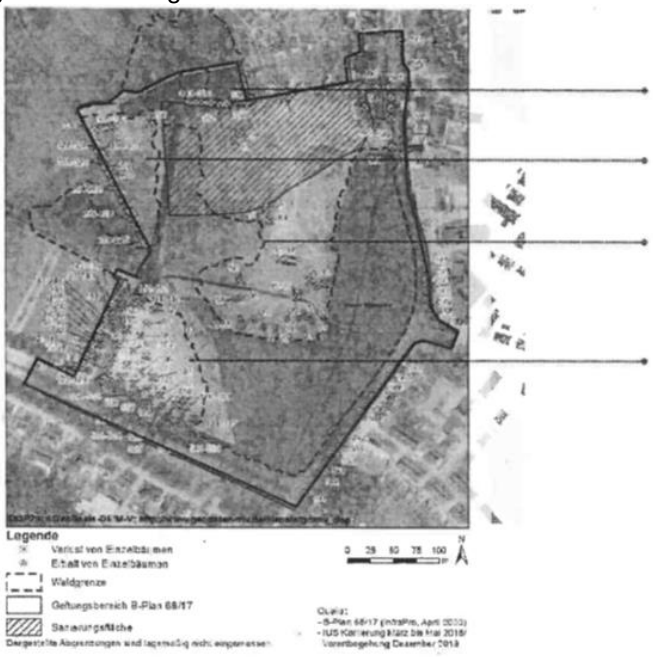
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		denen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte. Auch bleibt mit Umsetzung der Planung das Drewes Wäldchen vollständig erhalten und insb. zwischen dem SO Einkaufszentrum und dem geplanten Wohngebiet wurden öffentliche Grünflächen vorgesehen, die von Geh- /Radwegen begleitet werden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Drewes Wäldchen bis zur neuen Erschließungsstraße (Anbindung: Höhe nordöstlich der Sportplätze) ist ebenso vorgesehen, wie die Errichtung einer Spielfläche. Die vorgesehene Wegeverbindung verläuft unterhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum, entlang von festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Der auszubauende Weg schließt in diesem Bereich an eine bestehende Fußwegeverbindung an, welche abseits der Bürgermeister-Haupt-Straße verläuft und bis zum Kurt-Bürger-Stadion führt. Die Durchgängigkeit der Grün- und Wegeverbindung ist somit sichergestellt. Die Gestaltung der Grünflächen ist nachfolgend der Bauleitplanung zu planen. Die Errichtung einer Skateanlage ist nicht beabsichtigt. Ein moderner und ausreichend großer Skater-Park entsteht hingegen auf der Grün- Sport- und Spielfläche am Kagemarkt. <u>2. Donut Effekt und Konkurrenz für die Geschäfte der Altstadt</u>	Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungs-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	In Wismar: eine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen: In Wismar beträgt die Verkaufsfläche pro Einwohner 2,24 m², im Vgl. dazu liegt der bundesdeutsche Mittelwert bei 1,4 m² pro Einwohner. Die Verkaufsfläche in den beiden angrenzenden Teilbereichen Altstadt + Wismar Süd betrugen schon 2012 zusammen 31.500 m² [1], was einem Wert von 2,8 m² / Einwohner (in diesen Teilbereichen) bedeutet. Der Investor plant aber 12.000 m² zusätzliche Fläche: „Overstoring" bildet Konkurrenz zu den Eigentümergeführten Geschäfte der Innenstadt, Kundenabzug zum neuen Shopping-Center und anschließende Schließung ihrer Geschäfte. Die Bundesstiftung Baukultur warnt vor diesem Donut-Effekt. Mögliche Folge: leerstehende Einzelhandelsimmobilie ähnlich wie das Promenadencenter auf dem Friedenshof.	trägerin dargestellt 12.000 m²). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine „Übersättigung mit Einzelhandelsflächen“ feststellt, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Der angesprochene Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nichtzentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort.	
	3. Waldverlust[2] Der Erhalt des Dreweswäldchen (ca. 5,1ha) ist nur ein kleiner Beitrag zur Rettung von Biotopen. Gleichzeitig gibt es einen Waldverlust von 1,67ha: §15, Abs. 1 Landeswaldgesetz MV (LandWaldG): Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Umwandlung). Diese Genehmigung liegt nicht bei, bilden ein öffentlicher Parkplatz und ein Wohnmobilstellplatz ein besonderes öffentliches Interesse? Wenn ja, für wen? Das Parkhaus im Hafen leidet unter chronischer Unterbelastung: z.B. war es im August 2018 weniger als 25% ausgelastet[3]. Der Wald geht als Puffer zum benachbarten Biotop verloren (negative Auswirkungen durch Lärm / Verschmutzung bei 15LKW- und 6755 Pkw-Fahrten pro Tag[4]). Vorgesehene Heckenpflanzung, (Umweltbericht auf S.40) kein ausreichender Puffer.	Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Schweriner Erklärung (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt + Arbeitsgemeinschaft Kommunalwald) Ziel: neue Impulse für den Erhalt und die Waldmehrung in MV	Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Für das SO 1(Einkaufszentrum) ist ein Leitziel die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals mit Sanierung der Böden. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen und einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und wurde in der Bebauungsplanbegründung ausführlich aufgezeigt. Der Standort des öffentlichen Parkplatzes wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Zudem entfallen u.a. mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche und des Wohnmobilstellplatzes befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffenen Flächen des geplanten Parkplatzes und Wohnmobilstellplatzes wurden als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der geplanten Parkplatzfläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Maßnahmen der Zwischenpflanzung zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz.	
	4. Eingriffe ins Biotop Kuhweide Laut Darstellung der geschützten Biotope[5] gibt es im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Überlagerung mit dem geschützten Biotopkomplex Kuhweide (gelbe Linie). Laut dem Gutachten kein Eingriff in das bestehende Biotop weil sich seit 1996 Siedlungsgehölze dort ausgedehnt haben, die nicht unter den gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V fallen. Dieses Siedlungsgehölz ist aber nach LandWaldGesetz geschützt.	Die Abgrenzung des nach Landeswaldgesetz geschützten Waldes erfolgte gemeinsam mit der zuständigen Forstbehörde. Dieses Vorgehen entspricht den gesetzlichen Vorgaben, wonach die Forstbehörde für die Abgrenzung der Waldflächen zuständig ist. Die vom Landesforst bestimmte „Ist-Waldfläche“, welche auch im Bebauungsplan dargestellt wurde, überlagert das geschützte Biotop nicht. Das Biotop befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung.	
	Eingriff in das Landschaftsbild: laut Umweltbericht keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Projekt[6] -> allerdings ohne erkennbare Bewertung oder Belege	Wie im Umweltbericht auf S. 33 dargestellt handelt es sich um eine im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die mit Resten der Vornutzung des ehemaligen Gaswerks versehen ist und die von Grünflächen unterschiedlicher Ausprägung umgeben ist. Auf S. 46 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass vom Vorhaben Gewerbebrache und Sukzessionsfläche betroffen ist. Die Fläche ist umzäunt und daher für das Landschaftserleben von nachrangiger Bedeutung. Die umliegenden Grünflächen, insbesondere Drewes-Wäldchen, Kleingärten und unmittelbar an die Kuhweide angrenzende Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Das Vorhaben wird durch Pflanzmaßnahmen in die umgebende Landschaft integriert. Die Bewertungsmethodik des Umweltberichtes wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt.	
	[1] Regionales Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar von Junker und Kruse von 2012, S. 24 [2] Begründung zum B-Plan, S. 50 [3] Antwort der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe auf eine Anfrage der Für-Wismar-Fraktion vom 25.10.2018 zur Auslastung des neuen Parkhauses [4] Begründung zum B-Plan, Seite 36 [5] Gutachten Geschütze Biotope (Anlage 4 zum Umweltbericht), Seite 6 Es gibt aber Methoden zur Bewertung (z.B. nach Leitl 1997 oder Roth 2006)[7]...diese wurde jedoch nicht angewandt, ein Gutachten ohne anerkannte Bewertungsmethodik ist anzuzweifeln.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	5. Fällungen von Einzelbäumen - 138 Einzelbäume sollen zusätzlich zur Waldumwandlung gefällt werden - Ausgleich wird auf 7ha Ausgleichsfläche in Ribnitz-Dammgarten geschaffen - Kein lokaler Ausgleich! Jeder Baum der gefällt wird, ist ein Baum weniger, der als Sauerstofflieferant zur Verfügung steht. - Eine Lärmschutzwand allein fordert 48 Fällungen. Überflüssig!  *Abbildung 1 [8]: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes*	Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Wie die Anregungsträgerin jedoch zu der Annahme kommt, zur Errichtung der Lärmschutzwand werden 48	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Bäume gerodet, ist fraglich. In der Eingriffsbilanz des Büros IUS aus Potsdam wird von der Rodung von 19 Bäumen ausgegangen Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt.	
	6. Versiegelung und Veränderung des hydrologischen Systems / Überflutungsrisiko Das B-Plan-Gebiet liegt im Hochwasser-Risikogebiet. Es wären Aufschüttungen für den Parkplatz und Wohnmobilpark notwendig. Änderungen der Topografie haben wiederum Einfluss auf den Wasserhaushalt und auf den Baumbestand. Großflächige Versiegelung des Projektes (mit ca. 65%) führt zu einem Anstieg des Regenwasserabflusses von versiegelten Flächen. Maßnahmen zur Starkregenvorsorge fehlen (z. B. Muldensysteme zur Regenwasserversickerung, Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung oder wasserdurchlässige Beläge?). [6] Umweltbericht, S. 46 [7] Michael Roth und Elke Bruns: Landschaftsbildbewertung in Deutschland, Herausgeber Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen + Institut für nachhaltige Energie- und Ressourcennutzung (INER)	Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Alle Auswirkungen auf den Baumbestand sind im Umweltbericht berücksichtigt. Baumverluste werden nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	[8] Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach HZE, Anlage 2 zum Umweltbericht, S.16 7. Bodensanierung Umweltbericht weist auf umfangreichen Bodengutachten[9] hin. Hauptsächlichen Kontaminanten: PAKs, Cyanide, MKWs und BTEX. In der Planzeichnung (Anlage1a zum B-Plan) sind in rosa das Sanierungsgebiet und in hellblau das Altlastenverdachtsgebiet gekennzeichnet. Auffällig ist aber, dass das Sanierungsgebiet, genau an der Flurstücksgrenze des Investors endet. Äußerst unwahrscheinlich, dass die Bodenbelastung von PAKS und Cyaniden gerade an der Flurstücksgrenze aufhört.	laut Entwässerungskonzept unterirdisch in großdimensionierten Stauraumkanälen innerhalb der Verkehrsflächen zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden. Teilweise wird eine Vorbehandlung notwendig. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) sowie dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Nachgelagert der Bauleitplanung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Akteuren erneut abgestimmt. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die an den inzwischen sanierten Bereich des SO 1 angrenzenden Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes wurden, wie von der Anregungsträgerin	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	Die Flächen auf den städtischen Grundstücken (Wohnmobilstellplatz und öffentl. Parkplatz) sind als Kontaminationsverdachtsflächen gelistet aber es haben dort noch keine Sondierungen stattgefunden Der Plangeber (die Gemeinde) bei B-Plan-Verfahren verpflichtet, allen Dingen nachzugehen, die mit dem B-Plan und seiner Rechtskräftigkeit zusammenhängen. Fehlende Bodenuntersuchungen auf einer Kontaminationsverdachtsfläche sprechen dieser Verpflichtung entgegen	vernommen, als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, da nicht damit zu rechnen ist, dass die Altlasten an der Grundstücksgrenze aufhören.Auch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von diesen altlastenverdächtigen Flächen mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Dem Bebauungsplan ist ebenfalls zu entnehmen, dass bauliche Eingriffe innerhalb der Altlastenverdachtsflächen erst zulässig sind, wenn der Altlastenverdacht auf Ebene des Bauantragsverfahrens widerlegt wurde oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Anregungsträgerin versäumt mitzuteilen, wo die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Kontaminationsflächen gelistet sind. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung kein Auszug aus einer Altlastendatei übermittelt. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen planungsrechtlich zulässigen innerhalb der Altlastenverdachtsflächen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	8. Unvollständigkeiten im Fachbericht Artenschutz Stellungnahme vom BUND vom 3.7.2020 kritisiert unvollständige Bewertungen im Fachbericht Artenschutz. Das Vorkommen von geschützten Arten wie Fledermausarten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es haben z.B. Kartierungen für Wochenstuben in Zeiträumen stattgefunden, die für einen Nachweis nicht geeignet sind und Efeu bewachsene Bäume sowie das denkmalgeschützte Gebäude wurden unzureichend untersucht. Projekt bildet eine Zerschneidung der heute kommunizierenden Lebensräume Wald im Osten (Dreweswäldchen) und Feuchtbiotop im Westen (Kuhweide) dar.	Die Stellungnahme des BUND wurde in die Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen wurden mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit ab und sind damit vollständig und bewertbar. Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet. Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind. Auf dem Gelände vorhandene Verbundselemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes, zudem eine Schutzwand südlich angrenzend an die bestehenden Kleingartenanlagen vorgesehen. Im Bereich der geplanten Lärmschutzwand ist jedoch bereits heute ein durchgängiger Ballfangzaun und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		im Bereich der vorgesehenen Schutzwand zur Kleingartenanlage eine zur Planung vergleichbare Wand vorhanden. Zudem wurde eine durchgängige öffentliche Grünfläche vom Drewes-Wäldchen bis zur Planstraße festgesetzt. Grünflächen setzten sich jenseits der Planstraße fort. Eine Zerschneidungswirkung ergibt sich somit nicht und eine Vernetzung von Grünstrukturen ist gegeben.	
	9. Denkmalschutz Kaum Aussagen zum denkmalgeschützten Gebäude, das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Schweriner Straße oder welche Nutzung dafür vorgesehen ist. Lediglich auf S. 58 der Begründung gesagt, dass das Baudenkmal erhalten, saniert und in die weiteren Planungen einbezogen werden soll.	Es handelt sich vorliegend um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der keine konkrete Nutzung vorgibt. Für den Bereich des Baudenkmals wurde als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ dargestellt bzw. „Mischgebiet“ festgesetzt. Aus dem Textteil zum Bebauungsplan ergibt sich eindeutig, welche Nutzungen planungsrechtlich zulässig sind. Zudem wird noch vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in welchem u.a. die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele, die Pflichten der Vertragsparteien und auch Fristen zur Sanierung des Denkmals geregelt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.	
	10. Unvollständige Bürgerbeteiligung Der Stadtanzeiger war mindestens vom 15.-16.7.20[10] nicht auf der Webseite der Hansestadt einsehbar, Verstoß gegenüber des Informationsgebots des BauGB zu Bauleitverfahren, gerade zu Zeiten der Corona-Pandemie. Keine Information von Kindern und Jugendlichen als Teil der Öffentlichkeit (nach BauGB gefordert). Wie sollen Kinder und Jugendliche die ausgelegten Berichte und Gutachten verstehen. [9] Umweltbericht S.10	An dieser Stelle sollte vorab grundsätzlich über die Notwendigkeit von Bekanntmachungen informiert werden: Gemäß § 3 Abs. 2 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V ist die Form der öffentlichen Bekanntmachungen einer Gemeinde in der Hauptsatzung der jeweiligen Gemeinde zu regeln. Dies ist in Wismar durch § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar geschehen. Gemäß § 14 Abs. 3 der Hauptsatzung erfolgen die öffentlichen Bekanntmachungen von Satzungen sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen aufgrund von Vorschriften des Baugesetzbuches durch Ausdruck im	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22	[10] https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger, aufgerufen am 15.7.20 und am 16.7.20	Stadtanzeiger. Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in Fällen des Absatzes 3 im Stadtanzeiger hinzuweisen. Die Bekanntmachung im Stadtanzeiger erfolgte am 06.06.2020. § 14 der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar schreibt nicht vor, dass der Stadtanzeiger auf der Webseite der Stadt dauerhaft verfügbar ist. Insofern würde auch – wäre die Bekanntmachung wie von der Anregungsträgerin vorgetragen zwischen dem 15. Und 16.07.2020 nicht einsehbar gewesen – kein Verstoß gegen zuvor benannten Bekanntmachungsvorschriften vorliegen. Die Sonderausgabe des Stadtanzeigers vom 06. Juni 2020 wurde jedoch am 3.6.2020 freigeschaltet. Die Auslegung als Bekanntmachungstext wurde am 3.6.2020 freigeschaltet. Die einzelnen PDFs zur Auslegung wurden am 16.6.2020 freigeschaltet mit Sperrung zum 4.8.2020. Der Stadtanzeiger ist seit dem 3.6.2020 durchgängig unter https://www.wismar.de/Bürger/Stadtanzeiger-Stadtleben/Stadtanzeiger freigeschaltet und sichtbar gewesen. Die Softwarefirma hat überprüft, dass die Datei (Stadtanzeiger vom 6.6.2020) ständig freigeschaltet war. Der Auslegungstext war zudem unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Auslegungen/ eingebunden sowie als Bekanntmachung unter https://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Bekanntmachungen/Bebauungsplan-Nr-68-17-Sondergebiet-Einkaufszentrum.php?object=tx,2634.5&ModID=7&FID=2634.16876.1&NavID=2634.44&La=1&startkat=125.63 Auch über den PPush-Nachrichtendienst wurde über die Auslegung informiert. Belege im Sinne von Screenshots liegen dem Bauamt der Hansestadt Wismar vor.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 22		Soweit die Anregungsträgerin rügt, Kinder und Jugendliche seien ohne Informationsveranstaltung nicht in der Lage, ausgelegte Berichte und Gutachten zu verstehen und sich die Essenz einer städtebaulichen Planung auszumalen zu können, begründet auch dieser Vortrag keinen Verfahrensmangel. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Eine zusätzliche Informationsveranstaltung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zudem ist die Aussage auch insofern zurückzuweisen, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde, an der selbstverständlich auch Kinder hätten teilnehmen können. Auch wurden im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und dem Kinder- und Jugendparlament der Hansestadt Wismar (KiJuPa) geführt und es wurde über die Planung informiert. U.a. wurde sich hier über die Möglichkeit eines Skaterparks unterhalten. Die Stadtverwaltung stellte allerdings auch die Altlastensituation dar.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	**Bürger 23 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Generell ist es wünschenswert, dass ein so noch offener Schandfleck wie das Gesamtgelände erschlossen wird, jedoch hätten sich im Rahmen der Stadtentwicklung andere Dinge dort mehr angeboten. Es hätte vielfältige Möglichkeiten gegeben, leider wurde die Bevölkerung nicht mit einbezogen in diesen Prozess der Entwicklung.	Kenntnisnahme. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.
	Der Umzug der zwei großen Supermärkte ist immer das Hauptargument für das große Einkaufzentrum und dieses kann man durchaus befürworten, in der Hoffnung, dass im Hansehof dadurch kein Leerstand entsteht und auch die Räumlichkeiten an der Kanalstraße wieder einen Mieter finden.	Die Hansestadt Wismar hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23		Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt.	
	Anzuzweifeln ist, ob es so günstig ist, in Altstadtnähe weitere Geschäfte anzusiedeln und so eine Konkurrenz zur Innenstadt zu schaffen, die es durch die Parkplatzsituation sowieso schwer hat und somit einfach die Gefahr besteht, dass Kunden auf ein großes Einkaufzentrum ausweichen, wo dann direkt Parkplätze vor der Tür verfügbar sind, um alle ihre Einkäufe und Besorgungen auf einmal erledigen zu können.	Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum 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. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23		bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nach den Gutachern der GMA aus Hamburg nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung integriert, welche genau vorgibt, welche Warengruppen / Sortimente im Sondergebiet Einkaufszentrum angeboten werden dürfen und welche sortimentsspezifische Verkaufsflächengröße nicht überschritten werden darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich durch die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sowie die Innenstadt der Hansestadt Wismar ergeben. Die Verträglichkeit des festgesetzten Sortimentspools ergibt sich aus einer gutachterlichen Betrachtung der Versorgungsstruktur in der Hansestadt Wismar des Fachbüros GMA.	
	Auch könnte es zu Leerstand in der Innenstadt kommen, weil einzelne Händler dann lieber dort anstatt in der Innenstadt ein Geschäft betreiben wollen. Die Lage des Einzelhandels ist sowieso aktuell als absolut kritisch zu beurteilen, die gegenwärtige Krise wird laut deren Handelsverband ein Großteil nicht überleben.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23		Viele der Einzelhandelsbetriebe aus Innenstadt sind somit am Planstandort gar nicht zulässig. Zutreffend ist, dass die Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel weltweit vor enorme Herausforderungen stellt und viele (Non-Food-) Einzelhändler mit deutlichen Umsatzrückgängen zu rechnen haben und in deren Folge eine Insolvenz unvermeidbar sein wird. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass die Innenstadt veröden wird und Expansionen im stationären Einzelhandel in Wismar nicht mehr stattfinden werden.	
	Ein vorhandener Bürgerschaftsbeschluss, keine Geschäfte über 800qm zuzulassen, wurde übergangen, und dieses obwohl Wismar seit Jahren überversorgt ist an Einkaufsfläche je Einwohner.	Von welchem Bürgerschaftsbeschluss die Anregungsträgerin spricht, ist nicht bekannt. Ein entsprechender Bürgerschaftsbeschluss ist dem Bauamt und auch der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar nicht bekannt. Auch würde ein solch pauschaler Beschluss gegen geltendes Recht stehen. Ggf. stand diese Formulierung im Zusammenhang mit einer konkreten Anfrage in einem bestimmten Gebiet. Bekannt ist hingegen der Beschluss der Bürgerschaft über das Regionale Einzelhandelskonzept von Dezember 2012. Hier wurde sich für eine differenzierte Betrachtung der Gebiete, u.a. Ausweisung des HEVAG-Geländes, sowie von Verkaufsraumflächen ausgesprochen.	
	Ein weiterer Punkt ist der Teil des Geländes, wo ein Campingplatz entsteht, ein Branchenanteil der momentan sprichwörtlich durch die Decke geht, am Hafen reichen die Kapazitäten schon lange nicht mehr aus. Dafür ist der Campingplatz Lütt Moor allerdings sehr wenig frequentiert, dennoch wäre ein kleiner Campingplatz mit gutem Konzept an dieser Stelle eine gute Bereicherung.	Der Bedarf an dem geplanten Wohnmobilstellplatz wird durch die Anregungsträgerin anerkannt. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, 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.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	Hotelbau/ Räumlichkeiten über dem Zentrum, für uns völlig unverständlich, warum wieder ein Hotel geplant wird. Schon jetzt hat die Stadt Überkapazitäten. Schon der Neubau der eigentlichen Werftunterkunft als Beherbergungsstätte, welches dann ja nun doch ein Hotel ist, welches auf dem freien Markt unter dem Namen Park Inn by Radisson agiert (mit diesem Namen verbindet man automatisch ein Hotel!) und eben nicht für die Werft genutzt wird, hat die sowieso schon angespannte Lage befeuert. Ein weiteres Hotel in der gleichen Größenordnung wird aus unserer Sicht nicht gebraucht und hätte nicht nur auf die Auslastungszahlen, sondern auch auf die Durchschnittsrate eine verheerende Auswirkung. Die Hotelkette, die dort angedacht ist, agiert im untersten Preisbereich und ist dafür bekannt, alle Konkurrenten zu unterbieten. Wismar hat zwar steigende Besucherzahlen, allerdings steigen seit Jahren die neuen Betten/Zimmer/Unterkünfte prozentual zum Anstieg der Gäste, was zur Folge hat, dass die prozentuale Durchschnittsauslastung sinkt. Die Stücke vom Kuchen werden also quasi für alle immer kleiner. Neue Kapazitäten bringen nicht automatisch neue Gäste mit sich, durch die vorhandenen Ferienwohnungen, deren Anzahl auch immer mehr geworden ist, ist der Markt für preiswertere Unterkünfte sowieso schon mehr als genug bedient.	Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) steht auf S. 129 geschrieben: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standart“‘. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert. Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund **46%**, was an sich zwar kein ‚schlechter‘ Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte.“ Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund, Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden. Auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar gibt es keinen Grund, B&B als Marktteilnehmer auszuschließen, zumal die von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Konzepte (ISEK, REK SUR, Tourismuskonzeption) dieser Ansiedlung nicht im Wege stehen. Zweifellos hat die Corona-Pandemie das Hotelgewerbe	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	Auch die aktuelle Corona-Krise hat unsere Branche schwer getroffen, 2,5 Monate Schließzeit ohne Einnahmen, Wegfall aller Großveranstaltungen in 2020. Einheimische die durch die Krise kaum noch essen gehen, ausgefallene Familienfeiern und Hochzeiten. Busgruppenausfall von 100 % bis August und auch im Herbst sieht es in dieser Branche und in diesem Markt wirklich schlecht aus, sodass wir auch da nur mit 10% der Gäste rechnen, die normalerweise mit einem Bus Wismar besuchen. Kaum ausländische Gäste, wenig Geschäftsreisende. Die Tagungsbranche verändert sich aktuell extrem, Meetings werden immer öfter wie noch vor kurzem als TelKo oder Online-Meeting abgehalten. Auch in unserer Branche werden das nicht alle überlegen, wie drastisch sich das Auswirken wird, sehen wir dann im nächsten Winter, wenn kaum Umsätze generiert werden und keine Reserven mehr da sind, um die flauen Monate durchzustehen. Unserer Ansicht wären es viel sinnvoller, dort hochwertige Wohnungen, Büros oder Praxen zu planen, die weitaus mehr benötigt werden und wo ein echter Bedarf besteht. Egal, wo Räumlichkeiten für Praxen zur Verfügung gestellt werden, diese sind schnell vermietet und die Ärzte dort dann später gut frequentiert. Immer wieder gibt es auch den Hinweis, dass größere Wohnungen in Wismar fehlen, die durchaus auch etwas teurer sein dürfen, da es eben auch Neuzugang von Bevölkerung gibt, die natürlich geeignete Lebensumstände suchen, um hier sesshaft zu werden, nur mit solchen Wohnungsangeboten können wir auch Führungskräfte nach Wismar bekommen, die in vielen Firmen benötigt werden.	hart getroffen. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Jedoch wird nicht erkannt, dass eine mögliche coronabedingte wirtschaftliche Schieflage in der Branche durch die Umsetzung der Planung verschärft wird. Wie bereits angesprochen ist ein preisgünstiges Hotel wie B&B – welches geplant ist anzusiedeln – bisher in Wismar unterrepräsentiert. Es spricht somit einen anderen Kunden an, als es die bereits etablierten Hotels machen. Auch ist nicht davon auszugehen, dass die vielen Touristen mit Rückgang der Pandemie aus Wismar fernbleiben werden. Aktuell kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Hotel eröffnet wird, bevor die Pandemie unter Kontrolle ist und „Normalität“ zurückgekehrt ist. Insofern sind die coronabedingten Auswirkungen auf die Brache nicht mit der vorliegenden Planung in Verbindung zu bringen. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Die Anregungsträgerin hat sich augenscheinlich sehr genau mit den Bauleitplanunterlagen auseinandergesetzt. Somit dürfte ihr nicht entgangen sein, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv ist. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	Leider gibt es keinerlei Ambitionen, die beiden Gebäude des Gaswerkes, welche als Denkmal ja gut in das Gesamtbild der Stadt passen würden, als Besonderheit zu	in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Die Hinweise und Ansicht der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird festgestellt, dass das Baudenkmal Schweriner Straße 17 erhalten und in die Planung einbezogen wurde.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 23	erhalten und in das städtebauliche Konzept einzubeziehen. Ein schlichter Neubau so dicht an der Altstadt ist schon als Bauschande zu bezeichnen. Gerne stehen wir für konstruktive Gespräche zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24	**Bürger 24 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 23. Juli 2020** Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchte ich mich mit Bezug auf das HEVAG Gelände äußern. Es ist mir nicht verständlich, warum statt eines modernen Wohnquartiers ein neues Shoppingcenter auf dem ehemaligen HEVAG Gelände entstehen soll. Südlich der Altstadt, Friedenshof und Rothentor, gibt es bereits sehr viele Einkaufsmöglichkeiten. Mit dem neu entstehenden Markt in der Hans - Grundig-Straße / Erich - Weinert - Promenade kommt demnächst eine weitere Einkaufsmöglichkeit dazu, die ein Vollsortiment anbietet. Das Promenadencenter in der Kapitänspromenade steht seit vielen Jahr leer und wird nicht genutzt. Außerdem ist stark zu befürchten, das mit einem so großen Einkaufskomplex viel Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen wird. Was wird aus den Verkaufsflächen und Geschäften, wenn die Inhaber dort aufgeben müssen oder auch weiter in die Peripherie ziehen? Innenstädte, welche nur aus Telekommunikationsfilialen, Ketten- und Billigläden bestehen sind weder für Touristen noch für einheimische Bürger attraktiv und schlechte Beispiele gibt es genug.	Kenntnisnahme. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24		sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden. Der Planstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept von 2012 bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24		Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	
	Was wird aus der Fläche in der Schweriner Straße, wenn der EDEKA - Markt ins HEVAG Gelände umzieht? Bleibt die Fläche dann auch viele Jahre leer?	Die Hansestadt Wismar hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24	Durch den Bau eines weiteren öffentlichen Parkplatzes in der Peripherie der Altstadt wird der Parksuchverkehr in der Altstadt nicht verringert und der Altstadtring nicht entlastet. Für Berufstätige, die in der Innenstadt arbeiten ist der Parkplatz zu weit entfernt und die Anbindung über die Bürgermeister - Haupt - Straße aufgrund der Verkehrsführung sehr unattraktiv. Nicht einmal der Parkplatz am Weidendamm ist ausgelastet, vom Parkhaus am Hafen gar nicht zu reden. Mit dem Bau dieser Parkplätze wird nur noch mehr Boden in unserer Stadt versiegelt und die Probleme bei weiteren Starkregenereignissen (mit denen in den nächsten Jahren vermehrt zu rechnen ist) potenzieren sich. Bereits in diesem Jahr reichte die Überschwemmungszone bis ans Hochschulgelände.	Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Das Parkhaus am Hafen deckt nur den Bedarf im Norden und stellt zudem eine andere Kategorie des ruhenden Verkehrs dar. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24		Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Auch weist das Feuchtbiotop Kuhweide als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhandenen Gräben, innerhalb und angrenzend des Plangebietes, besitzen zudem ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Alle Fragen zur Regenrückwasserhaltung wurden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Ein Entwässerungskonzept wurde der Wasserbehörde vorgelegt, worauf diese wiederum die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht stellte.	
	In Zeiten des Klimawandels ist das Fällen eines jeden einzelnen Baums unklug, da er nicht mehr als Sauerstoffproduzent zur Verfügung steht. Für dieses Shoppingcenter, den Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz wird ein fast durchgehender Grüngürtel um den Altstadtring unterbrochen, der am Köppernitztal beginnt und bis zum Mühlenteich reicht.	Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 24	Ich hoffe, die Planung wird noch einmal überdacht und im Sinne der der Bürger der Stadt und nicht an den Wünschen eines Investors ausgerichtet.	Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die zu fällenden Einzelbäume werden im Plangeltungsbereich mind. 1:1 ersetzt und das Drewes Wäldchen und die Grünflächen um die Baugebiete herum werden erhalten sowie planungsrechtlich gesichert. Auch wenn die Plangeberin (Hansestadt Wismar) erfreut darüber ist, nach etwa 25 Jahren einen Investor gefunden zu haben, welcher sich der Altlastensituation im Plangebiet annimmt und die bestehende Brachfläche städtebaulich entwickeln möchte, obliegt die Planungshoheit und die Entscheidung über den Erlass der Bauleitplanung uneingeschränkt der Hansestadt Wismar. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ist somit nicht ausschließlich das Konzept des Investors, sondern wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als städtebauliches Ziel verfolgt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25	**Bürger 25 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 02. August 2020** Mit diesem Schreiben möchte ich gern Ihnen mitteilen, dass ich die Bebauungspläne der Stadt Wismar bzw. der Investoren hiermit ablehne! Begründung: Auf der vorgesehenen Fläche, die zum großen Teil Naturfläche ist, sollen 138 Bäume gefällt werden, davon allein eine große Anzahl wegen der Errichtung einer Lärmschutzwand. Die benachbarte Kuhweide, bei der ein Stück für die Bauaktivitäten abgetrennt werden soll, ist ein wunderbares Natur- und Grüngebiet in der Stadt Wismar. Es ist geplant, einen Eingriff in den Biotop Kuhweide vorzunehmen. Die Folge sind Bodenversiegelung, Störung des Gleichgewichtes von Wasserhaushalt und weitere Konsequenzen.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass es sich vorliegend um den Bebauungsplan Nr. 68/17 sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt, zu denen die Anregungsträgerin Stellung nehmen kann. Die Planungshoheit liegt bei der Hansestadt Wismar und nicht bei einem Investor. Die erforderlichen Fällungen sind in den Unterlagen zur Bauleitplanung dargestellt und werden nach den gesetzlichen Vorgaben bilanziert. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die u.a. erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Die Sanierungsfläche, die einen erheblichen Teil der künftigen Sonderfläche für Einzelhandel ausmacht, musste von Vegetation beräumt werden, da ansonsten eine Sanierung der Altlasten unmöglich gewesen wäre. Neben den Bäumen, die zugunsten der geplanten Bebauung gerodet werden müssen, ist die Pappelreife	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25		westlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gefahr durch Windbruch) zu roden. Die Lärmschutzwand ist unmittelbar an der Lärmquelle zu errichten, so dass kein anderer Standort möglich war. Ein weiteres heranrücken der Lärmschutzwand an die Sportplätze ist nicht möglich, da dies gegen die Richtlinien des DFB verstoßen würde. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Auch werden im Bebauungsplan Maßnahmen der Zwischenpflanzung vorhandener Siedlungsgehölze zur Pufferung zum Biotop „Kuhweide“ hin vorgesehen. Die Flächen wurden so angeordnet, dass unmittelbare Eingriffe in das Biotop unterbleiben. Die Auswirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop wurden fachgutachterlich bewertet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis bescheinigt die UNB in ihrer Stellungnahme die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Biotopschutz. Auch soll nicht unerwähnt bleiben, dass es sich bei der HEVAG-Fläche um einen früheren Gaswerksstandort handelt, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt (nicht 65%). Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Der Einfluss auf den Wasserhaushalt ist durch die vermutete Erhöhung des Grundwasserflurabstandes in diesem Bereich auf den	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25	Es soll ein Shopping-Center gebaut werden. Ich bin der Meinung ein Shopping -Center brauch es nicht an dieser Stelle. Das würde zum Nachteil der kleinen Läden, die für Einheimische wie Besucher der Stadt einen großen Reiz und Anziehungskraft haben, und weiter auskommend existieren müssen. Wollen Sie ein Aussterben der Innenstadt bewirken? Ich möchte das nicht, zumal demnächst die Situation von Geschäften im Innenstadtbereich aufgrund von Corona auf absehbare Zeit noch schlechter wird. Diesem gilt es entgegenzuwirken.	unmittelbaren Aufschüttungsbereich begrenzt. Auswirkungen z. B. auf die Grundwasserneubildung sind ausgeschlossen. Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Sanierungsfläche. Auswirkungen auf den Baumbestand ergeben sich aus der Bodensanierung sowie der Nutzungsänderung in dem Bereich und gehen nicht auf Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zurück. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden. Der Planstandort ist im regionalen Einzelhandelskonzept von 2012 bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Das erklärte Ziel der Hansestadt Wismar ist es, den Planstandort als einen ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25	Ein Möbelgeschäft an dieser Stelle erachte ich als gänzlich überflüssig. Ein Wohnmobilpark ist noch absurder, weil die Wohnmobilfreunde doch in der Hafengegend doch ein viel besseres und interessanteres Umfeld haben, was jeder einsehen wird, der touristisch unterwegs ist. Moderne Stadtplanung nimmt Rücksicht auf Natur, d.h. Bäume, Tiere u.ä., und in von Niveau geprägten Städten wird das einkalkuliert und beachtet.	des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Zutreffend ist, dass die Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel weltweit vor enorme Herausforderungen stellt und viele (Non-Food-) Einzelhändler mit deutlichen Umsatzrückgängen zu rechnen haben und in deren Folge eine Insolvenz unvermeidbar sein wird. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden jedoch überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente am Planstandort zulässig sein, deren Absatz nicht einbrechen wird. Aus der Corona-Pandemie zu schließen, dass keine Expansion im stationären Einzelhandel in Wismar mehr möglich sein sollte, wird zudem an den Konsumentenbedürfnissen der Wismarer Bevölkerung vorbeigehen. Es wird festgestellt, dass das Sortiment „Möbel“ nicht zentrenrelevant ist und der Vertrieb von Möbeln somit keine negativen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich hätte. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt hingegen voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 25		Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesen Belangen findet im Umweltbericht und im Artenschutzbericht statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zudem durch im Bebauungsplan benannte Maßnahmen ausgeglichen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	**Bürger 26 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/17 haben 1. die Zweite Schröder Grundstücksgesellschaft mbH, SC Winsen/Luhe, vertreten durch die Geschäftsführer xxx und xxx, Von-Somnitz-Ring 4, 21423 Winsen/Luhe, und 2. die Familien-GbR Rothfos, Hamburg, bestehend aus den Gesellschaftern xxx und xxx, Hofweg 58, 22085 Hamburg, mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Die mir erteilten Vollmachten werde ich nachreichen. Die Zweite Schröder Grundstücksgesellschaft mbH ist Eigentümer des Grundstücks Schweriner Straße 20 in Wismar. Die Familien-GbR Rothfos ist Eigentümer des Grundstücks Schweriner Straße 24 in Wismar. Beide Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans. Sie liegen aber in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets und sind von den Auswirkungen dieses Planes unmittelbar betroffen. Beide Grundstücke werden gewerblich genutzt und gehören zu dem in den vorliegenden Einzelhandelsgutachten mehrfach erwähnten Nahversorgungszentrum „Hansehof“. Auf dem Grundstück Schweriner Straße 20 befindet sich u. a. ein Netto-Markt. Im Namen der Zweiten Schröder Grundstücksgesellschaft mbH und im Namen der Familien GbR Rothfos sind hiermit gegenüber dem zurzeit ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/17 folgende	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Vollmachten am 11. August 2020 beim Bauamt der Hansestadt Wismar eingingen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	Einwendungen zu erheben: 1) Das dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende planerische Konzept sieht unter anderem vor, Nutzungen, die zurzeit auf dem Grundstück meiner Mandanten ausgeübt werden, zu verlagern. Wie den vorliegenden Gutachten zu entnehmen ist, soll durch die in dem vorgesehenen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen unter anderem die Verlagerung des Edeka-Marktes von dem Grundstück Schweriner Straße 24 in das Plangebiet ermöglicht werden. Die Gutachten gehen weiter von der Erwartung aus, dass dann der Netto-Markt seinen bisherigen Standort Schweriner Straße 20 verlassen und (möglicherweise) auf das Grundstück Schweriner Straße 24 umziehen wird. In der im Auftrag der Hansestadt Wismar erstellten Städtebaulichen Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse (Endbericht) vom November 2018 wird auf Seite 67 ausdrücklich empfohlen, für den bisherigen Standort des Netto-Marktes, also für das Grundstück Schweriner Straße 20, „eine mögliche nahversorgungsrelevante Folgenutzung auszuschließen". Dazu ist in rechtlicher Hinsicht Folgendes zu bemerken: a) Das Städtebaurecht gilt grundsätzlich als „wettbewerbsneutral'. Soweit die die Beeinflussung von Wettbewerbs- und Marktverhältnissen nur als Nebenfolge einer städtebaulichen Planung eintritt, gehört sie in der Regel nicht zu dem für die Planung wesentlichen Abwägungsmaterial. Anders ist es aber, wenn eine Beeinflussung von Wettbewerbs- und Marktverhältnissen nicht nur als Nebenfolge einer städtebaulichen Planung eintritt, son-	Es wird bestätigt, dass die Absicht besteht, den Edeka-Markt auf in das Plangebiet westlich der Schweriner Straße zu verlagern. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 2.500 m² anzusiedeln. Zutreffend ist, dass das Städtebaurecht grundsätzlich „wettbewerbsneutral“ ist und keine aktive und zielgerichtete Beeinflussung von Wettbewerbs- und Marktverhältnissen zum Gegenstand hat. Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	dern die Planung zielgerichtet Wettbewerbs- und Marktverhältnissen steuert. Soweit das der Fall ist und die Planung auch gezielt den Wünschen und Interessen einzelner Marktteilnehmer Rechnung trägt, können die berechtigten Interessen der von solchen Entscheidungen unmittelbar betroffenen Unternehmen nicht unberücksichtigt bleiben. Meine Mandanten haben sich mit ihren in der Vergangenheit getroffenen Investitionsentscheidungen auf eine bestimmte städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation eingestellt. Daraus ergibt sich zwar kein unbedingter Rechtsanspruch darauf, dass Veränderungen dieser Situation unterbleiben müssen. Eine städtebauliche Planung, die eine erhebliche Verschlechterung der Marktposition der Grundstücke meiner Mandantinnen nicht nur als unbeabsichtigte Nebenfolge herbeiführt, sondern zielgerichtet anstrebt, ohne die berechtigten Interessen meiner Mandantinnen an der Fortführung der bisherigen Nutzung und an der Aufrechterhaltung der dafür maßgeblichen Randbedingungen in der Abwägung mit dem gebotenen Gewicht zu berücksichtigen, wäre abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig. Das gilt insbesondere dann, wenn - wie es hier der Fall ist - die Planung gezielt darauf ausgerichtet ist, zu Gunsten von Unternehmen, mit denen meine Mandantinnen Mietverträge abgeschlossen haben, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass diese Mieter in andere Mietobjekte umziehen und Mietverhältnisse mit meinen Mandantinnen beenden. Es ist nicht erkennbar, dass ein solcher Eingriff in bestehende Nutzungsstrukturen, der mit erheblichen Nachteilen für die berechtigten Interessen meiner Mandantinnen als Eigentümer der zurzeit von Einzelhandelsunternehmen genutzten Immobilien verbunden wäre, durch besondere städtebauliche Gründe	wurden. 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. Um eine aktive Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hatte sich die Hansestadt Wismar dazu entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem von ihm zitierten Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Das Gutachten der GMA schließt eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung für den Netto-Standort an der Wismarer Schweriner Straße (siehe S. 7) keineswegs aus. „… In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes plant der Vorhabenträger, die benachbarten Anbieter Aldi (Bürgermeister-Haupt-Straße) und Edeka (bestehendes Nahversorgungszentrum Hansehof) in das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen zu verlagern und zu erweitern. Anschließend könnte der im nördlichen Bereich des derzeitigen Nahversorgungszentrums Hansehof gelegene Netto-Markt auf die bisherige Edeka-Fläche verlagert und zukunftsfähig aufgestellt werden. …“ Mitnichten ist insofern für den Standort Schweriner Straße die Rede, dass hier keine nahversorgungsrelevante Folgenutzung etabliert werden soll. Im Gegenteil, die Gutachter der GMA haben sogar präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Der Vorwurf, dass mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die berechtigten Interessen der Mandantinnen des Einwenders in unzulässiger Weise beschnitten werden, hält einer Überprüfung nicht stand.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	gerechtfertigt werden könnte. Es ist auch nicht erkennbar, dass die berechtigten Interessen meiner Mandantinnen überhaupt ausreichend erkannt und in der bisher vorgenommenen Abwägung berücksichtigt worden wären. b) Der in dem vorliegenden Gutachten (Städtebauliche Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse vom November 2018) auf Seite 67 für das im Eigentum meiner Mandantin Zweite Schröder Grundstücksgesellschaft mbH stehe Grundstück Schweriner Straße 20 ausdrücklich empfohlene Ausschluss einer nahversorgungsrelevanten Folgenutzung könnte von meiner Mandantin keinesfalls hingenommen werden. Ein solcher Ausschluss wäre ein Eingriff in eine zulässige und tatsächlich ausgeübte Nutzung. Deshalb würde ein solcher Ausschluss selbst dann, wenn er rechtmäßig festgesetzt würde, dazu führen, dass meine Mandantin einen Anspruch auf Entschädigung für die durch diesen Ausschluss bewirkte Minderung des Grundstückswerts hätte (§ 42 BauGB). Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans erfasst zwar mit seinem Geltungsbereich die Grundstücke meiner Mandantinnen nicht und sieht deshalb einschränkende Nutzungsfestsetzungen für diese Grundstücke nicht vor. Da aber das Gutachten, welches dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Konzept zu Grunde liegt, solche einschränkenden Festsetzungen ausdrücklich empfiehlt, muss davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans, der solche Festsetzungen enthält, entweder bereits jetzt beabsichtigt ist oder jedenfalls die Folge einer Inkraftsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs sein wird. Es ist schwer vorstellbar, dass die Stadt einerseits den Bebauungsplan entsprechend dem vorliegenden Entwurf in Kraft setzt, aber andererseits	Um ein aktive Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hatten sich die Hansestadt dazu entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem von ihm zitierten Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Das Gutachten der GMA schließt eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung für den Netto-Standort an der Wismarer Schweriner Straße (siehe S. 7) keineswegs aus. „… In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes plant der Vorhabenträger, die benachbarten Anbieter Aldi (Bürgermeister-Haupt-Straße) und Edeka (bestehendes Nahversorgungszentrum Hansehof) in das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen zu verlagern und zu erweitern. Anschließend könnte der im nördlichen Bereich des derzeitigen Nahversorgungszentrums Hansehof gelegene Netto-Markt auf die bisherige Edeka-Fläche verlagert und zukunftsfähig aufgestellt werden. …“ Mitnichten ist insofern für den Standort Schweriner Straße die Rede, dass hier keine nahversorgungsrelevante Folgenutzung etabliert werden soll. Im Gegenteil, die Gutachter der GMA haben sogar präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Der Vorwurf, dass mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die berechtigten Interessen der Mandantinnen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	den Empfehlungen des Gutachters, die die Randbedingungen und die Auswirkungen dieses Bebauungsplans betreffen, unbeachtet lässt. Die Nichteinbeziehung der Grundstücke meiner Mandantinnen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans beruht möglicherweise auf der - nicht ausgesprochenen – Absicht, einen gesonderten Bebauungsplan, der einschränkende Nutzungsfestsetzungen für das Grundstück Schweriner Straße 20 (und möglicherweise auch für das Grundstück Schweriner Straße 24) enthält, erst dann aufzustellen, wenn die derzeitigen Mieter dieser Einzelhandelsobjekte aufgrund der Folgewirkungen der Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplans die Mietverhältnisse beendet haben. Dem liegt möglicheiweise die Erwägung zu Grunde, dass Entschädigungsansprüche vermieden werden können, wenn Nutzungseinschränkungen erst in einem Zeitpunkt festgesetzt werden, in dem eine Nutzung tatsächlich bereits aufgegeben ist. Diese Erwägung wäre aber rechtlich eindeutig fehlerhaft. Der Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung entfällt nicht in dem Zeitpunkt, in dem ein bestimmter Mieter das Objekt verlassen hat. Der Bestandsschutz würde auch dann nicht entfallen, wenn es zu einem zeitweiligen Leerstand käme. Der Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung bliebe auch in einer solchen Situation erhalten, und zwar nicht nur in bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Hinsicht, sondern auch in entschädigungsrechtlicher Hinsicht. c) Der vorliegende Entwurf lässt die vorstehenden Fragen, die die Grundstücke meiner Mandantinnen betreffen, völlig offen, obwohl es auf der Hand liegt und in dem	des Einwenders in unzulässiger Weise beschnitten werden, hält einer Überprüfung nicht stand. Die höchstspekulativen Einwendungen zu möglichen Absichten der Hansestadt Wismar sind weder zielführend noch zutreffend. Ein Aufstellungsbeschluss für einen steuernden Bebauungsplan im Bereich des Hansehofs wurde nicht gefasst. Für den Bereich Schweriner Straße 24 gelten heute bereits die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm". Ein Beschluss, den VEP zu ändern wurde ebenfalls nicht gefasst. Wenn der Grundstückseigentümer einen Bedarf zur B-Planänderung aufzeigt, wird die Stadt sich gegen Gespräche hierzu nicht verschließen. Jedoch ist festzuhalten, dass der Grundstückseigentümer mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Entwicklung planungsrechtlich nicht eingeschränkt wird. Soweit der Einwendungsführer darauf hinweist, dass der für „sein“ Grundstück bestehende Bestandsschutz nicht durch eine mögliche Nutzungsaufgabe verloren geht, ist dies grundsätzlich zutreffend. Die Wirkung der für eine Nutzung erteilten Baugenehmigung wird durch die Aufgabe der Nutzung nicht berührt. Die Frage möglicher Entschädigungsansprüche bei einer Überplanung der Grundstücke des Einwendungsführers ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, sondern wäre im Falle der Überplanung des Grundstückes Gegenstand der Abwägung in diesem Bebauungsplan Aufstellungsverfahren. Wie aber bereits mitgeteilt, wurde ein solches förmliches Bauleitplanverfahren bislang nicht eingeleitet und ein Bedarf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht aufgezeigt. Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) wird der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	zu Grunde liegenden Gutachten auch ausdrücklich erörtert wird, dass die Realisierung des Bebauungsplans erhebliche Auswirkungen auf diese Grundstücke haben wird. Damit verstößt der Bebauungsplan in der im Entwurf vorliegenden Fassung zugleich auch gegen das planungsrechtliche Konfliktbewältigungsgebot. Ein Bebauungsplan, der derartige Probleme herbeiführt, muss die daraus entstehenden Konflikte auf der Grundlage einer gerechten Abwägung der Belange aller Beteiligten bewältigen und lösen. Es ist planerisch verfehlt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans so festzulegen, dass Grundstücke, die von den Auswirkungen des Bebauungsplans in erheblicher Weise betroffen sind, außerhalb des Geltungsbereichs verbleiben. Der Konflikt bleibt damit unbewältigt. Es ist erst recht planerisch verfehlt, die berechtigten Interessen der Eigentümer der Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, die aber von den Auswirkurigen des Bebauungsplans unmittelbar und in schwerwiegender Weise betroffen sind, in der städtebaulichen Abwägung außer Betracht zu lassen.	zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Für die Hansestadt Wismar geht es bei dem Nahversorgungszentrum städtebaulich nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Dennoch wird festgestellt, dass das Gebot der Konfliktbewältigung für städtebauliche Auswirkungen einer Planung gilt. Im vorliegenden Fall wird die Realisierung der Planung wettbewerbliche Auswirkungen auf den be-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	2. Unabhängig von den vorstehend genannten Punkten, die die Belange meiner Mandantinnen betreffen, weist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans gravierende rechtliche Fehler auf. Der Entwurf sieht Festsetzungen vor, die mit den sich aus der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ergebenden Anforderungen nicht vereinbar sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 - einen Bebauungsplan, mit dem ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum festgesetzt worden ist, für insgesamt unwirksam erklärt, weil es für die in dem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung, mit der die Anzahl zulässiger Vorhaben begrenzt worden ist, keine Rechtsgrundlage gibt. Im Einzelnen hat das Bundesverwaltungsgericht dazu in der Begründung seiner Entscheidung Folgendes ausgeführt: „§11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO scheidet als Rechtsgrundlage aus. §11 Abs. 2 Satz 1 BauNV0 greift mit der Vorgabe, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind, das Regelungsmuster der §§2 bis 10 BauNVO auf. Darstellung und Festsetzung der Zweckbestimmung haben für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Aufgabe, die für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt (BVerwG, Urteile vom 18. Februar 1983 - 4 C 18.81 - BVerwGE 67, 23 <24> und vom 28. Mai 2009 - 4 CN 2.08 - BVerwGE 134, 117 Rn. 14). Sie dienen dazu, die Funktion des Sondergebiets festzulegen. Welche Vorhaben im Sondergebiet konkret zulässig sein sollen, ist nach dem Vorbild der Absätze 2 ff. der §§ 2 bis 10 BauNVO als Art der Nutzung festzusetzen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/	nachbarten Standort haben. Die Bewältigung wettbewerblicher Konflikte ist allerdings nicht Aufgabe des Städtebaurechts. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung widerspricht nicht der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18). Gegenstand der textlichen Festsetzungen ist ein Einkaufszentrum. Dieses ist „das Vorhaben“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die innerhalb des Vorhabens aufgelisteten zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind Bestandteile dieses Vorhabens. Sie sind darüber hinaus einzelnen Bauabschnitten zugeordnet. Selbst wenn man den einzelnen Einzelhandelsbetrieb als Vorhaben ansehen wollte, gäbe es jeweils nur ein vorhabengeeignetes Grundstück im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vergleiche hierzu auch VGH Mannheim, Beschluss vom 12.08.2020, Aktenzeichen: 3 S 1113/20).	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2019, § 11 BauNV0 Rn. 29). Das Schema, dass die §§ 2 bis 10 BauNVO prägt, darf die Gemeinde beim Zugriff auf § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO nicht verlassen. (1) Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben lässt euch nicht als Festsetzung der Zweckbestimmung verstehen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen. Sie umschreibt den Zweck, dem ein bestimmtes Baugebiet dient. In welcher Anzahl der Art nach zulässigen Vorhaben in einem solchen Gebiet verwirklicht werden, spielt für diesen Zweck keine Rolle und kann daher auch nicht im Wege der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn die Zweckbestimmung, wie dies bei Gebieten für Einkaufszentren nach § 11 Abs, 2 Satz 2 BauNVO der Fall ist, einen Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar herstellt. (2) Als Bestimmung der Art der Nutzung eines sonstigen Sondergebiets ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben ebenfalls nicht möglich. Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde zwar geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Sie ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gebunden. Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16). Sie muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die Absätze 2 und 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO differenzieren danach, welche Vorhaben (Anlagen, Betriebe und sonstige Einrichtungen) auf den überplanten Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Ähnliches gilt für die		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	in § 10 BauNVO geregelten Sondergebiete, die der Erholung dienen (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 a.a.O. Rn. 15). Die nummerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Solche Kontingentierungen von Nutzungsmöglichkeiten lässt die Baunutzungsverordnung nur in wenigen, ausdrücklich geregelten und hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen zu (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17). bb) Andere Rechtsgrundlagen sind nicht ersichtlich. Die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben ist nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO als Bestimmung des Maßes der zulässigen Nutzung zulässig; denn sie ist nicht mit Hilfe einer der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter, etwa der Grundfläche oder der Geschossfläche, vorgenommen worden.“ Mit diesen sich aus der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung ergebenden Grundsätzen ist der hier vorliegende Planentwurf nicht vereinbar. Der Entwurf sieht die ausdrückliche Festsetzung vor, dass für die verschiedenen zugelassenen Einzelhandelsbranchen bzw. Sortimente jeweils nur ein Betrieb zulässig ist. Eine derartige Festsetzung verstößt ganz offensichtlich gegen die Grundsätze, die sich aus den vorstehenden genannten Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts ergeben. Darüber hinaus ergibt sich ein weiterer Rechtsfehler aus der vorgesehenen Festsetzung, nach der auf bestimmte Branchen bzw. Sortimente maximal eine Verkaufsfläche entfallen darf, die einem bestimmten relativen Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Eine derartige Festsetzung ist nach den Grundsätzen, die sich aus	Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl beschreibt einzelne Nutzungen innerhalb des festgesetzten Vorhabens „Einkaufszentrum“ und ist daher geeignet, die Nutzung des Einkaufszentrums zu konkretisieren. Auch die Festsetzung von Sortimenten, die nur alternativ, aber nicht kumulativ angeboten werden dürfen, verstößt nicht	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 26	dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - ergeben, nur für Grundstücke zulässig, auf denen nur ein Vorhaben in Betracht kommt. Das ist hier nicht der Fall. Die Festsetzung ist unzulässig, weil durch die Relation der Verkaufsfläche zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Nutzungsart im Sinne der Baunutzungsverordnung bezeichnet wird. Soweit für bestimmte Branchen bzw. Sortimente mehrere Vorhaben möglich sind, verstößt auch die Festsetzung einer Summe der maximalen Verkaufsflächen gegen die sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - ergebenden Grundsätze. Insgesamt kann der Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs nicht in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt werden.	gegen die in der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 festgestellten Rechtsgrundsätze. Der Austausch von bestimmten Sortimenten innerhalb eines Einkaufszentrums lässt seine Identität als Vorhaben unberührt. Insoweit trägt die Festsetzung dem Bedarf nach einer gewissen Flexibilität des Vorhabens Rechnung. Rechtliche Bedenken bestehen hiergegen nicht. Der Plangeberin sind keine Belange bekannt, die einer rechtmäßigen Inkraftsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen würden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27	**Bürger 27 – anonymisiert (Sammelstellungnahme) Stellungnahme vom 03. August 2020** Als Einzelhändler in der Wismarer Innenstadt lehne ich das Vorhaben Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt, als direkte Konkurrenz zur Innenstadt, zu schaffen ab. Ein Wohnquartier ist die deutlich bessere Nutzung.	Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat sowohl mit dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem darauf aufbauenden Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf dem HEVAG-Gelände und den umliegenden Flächen benannt. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht, umzusetzen. Eine Entwicklung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände ist aufgrund der bis vor kurzem anzutreffenden Bodenkontaminationen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nicht möglich bzw. nicht attraktiv. Durch die erfolgte Bodensanierung kann die Fläche nun wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für eine Wohnbebauung als Folgenutzung hätte deutlich mehr Boden	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27		ausgehoben werden müssen, um die Grenzwerte für eine Wohnnutzung zu erreichen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Aufgrund der Entscheidung für die Lage des zu errichtenden Einkaufszentrums ist es zudem wünschenswert, dass der bestehende Aldi-Markt in das neue Einkaufszentrum umsiedelt. Somit können die gewerblichen Nutzungen räumlich gebündelt werden. Mit dem Wunsch der Plangeberin (Hansestadt Wismar), auf dem derzeitigen Aldi-Grundstück Wohnbebauung zu entwickeln und den bestehenden Markt in das neue Einkaufszentrum zu verlagern, wurden Gespräche mit dem Besitzer des Aldi-Grundstücks geführt. Dieser sprach sich positiv für eine wohnbauliche Entwicklung auf seinem Grundstück aus, wodurch letztendlich auch eine Gewerbebrache verhindert wird. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum 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.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27		Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nach den Gutachern der GMA aus Hamburg nicht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen.	
	Spontan haben einige Händler Kollegen durch Unterschrift (in der Anlage) meine Meinung zu dem Vorhaben unterstützt. Aus Zeit Gründen habe ich nur einige Händler in der Innenstadt befragt. Von den Befragten haben fast alle unterschrieben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterschriftensammlung liegt der Hansestadt Wismar vor. Dem Unterschriftenblatt ist folgender Wortlaut den Unterschriften vorgelagert zu entnehmen: *„Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB* *Änderung des Flächennutzungsplanes HEVAG Gelände, Drewes Wäldchen, Schweriner Str., Bürgermeister -Haupt Str., geschützter Biotop Kuhweide* *Veröffentlicht im Standanzeiger Sonderausgabe 06.06.2020*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 27		*Die Unterzeichneten sprechen sich gegen das städtebauliche Konzept zum ehemaligen HEVAG Gelände (Entwurf vom 06.04.2020) Quelle peko GmbH aus.* *Ein neues Shopping-Center mit 12.000m² Fläche ist nicht zu vertreten, da es eine unnötige Konkurrenz zu den Geschäften und vorhandenen Verkaufsflächen in der Altstadt darstellt. Diese Konkurrenz birgt die Gefahr des zukünftigen vermehrten Leerstandes von Gewerbeflächen im Stadtzentrum."* Auf die Bedenken der Unterzeichner dieses Anschreibens wurde bereits eingegangen. Zu ergänzen ist noch, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²).	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im endenden Zeitraum der Auslegung habe ich mich am 30.07.2020 im Bauamt und zuvor sporadisch im WEB mit den vielfältigen Unterlagen auseinandergesetzt. Den Zeitpunkt wählte ich u.a., weil ich annahm, nun eine aktuelle Stellungnahme des Forstamtes vorfinden zu können, als die, die eine Ablehnung wegen unzulässiger Waldumwandlung formuliert. In der Begründung wird das Forstamt aufgefordert, eine Stellungnahme „ob Stellplätze und Nebenanlagen im Waldbestand…zugelassen werden“ abzugeben. Eine solche Stellungnahme lag mir am 30.07.2020 nicht vor.	Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monates auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen. Der Gesetzeswortlaut des § 3 Abs. 2 BauGB stellt in Satz 1 auf die "bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" ab. In § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB spricht der Gesetzgeber von den umweltbezogenen Informationen, „die verfügbar sind“. Soweit sich die Literatur mit dieser Begriffsbestimmung befasst, geht sie von Folgendem aus: *"Die Stellungnahmen müssen bereits vorliegen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die umweltbezogenen Stellungnahmen - insbesondere der Fachbehörden - bereits vor dem förmlichen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung einzuholen, um diese auslegen zu können (vgl. BT-Drs. 15/2250, Seite 44: Battis/Krautzberger/Löhr § 3 BauGB, Rdn. 20). Dem Informationsinteresse der Öffentlichkeit an umweltbezogenen Stellungnahmen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt eingehen, wird dadurch genüge getan, dass nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung zu erfolgen hat, wenn sich aus der Stellungnähme wesentliche Änderungen der Planung oder des Umweltberichtes ergeben (so ausdrücklich: Spannowsky/Uchtritz in: BeckOK § 3 BauGB, Rdn. 64)."* Damit kann davon ausgegangen werden, dass jedenfalls solche umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen, die der Stadt erst nach Beginn der Offenlage zugehen, im Rahmen der Offenlage nicht	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		bereitgestellt werden müssen. Die Stellungnahme des Forstamtes ging zu einem Zeitpunkt ein, als die Öffentlichkeitsbeteiligung bereits lief. Es wird jedoch mitgeteilt, dass die Forstbehörde die angefragte Waldumwandlung in Aussicht stellte. Dazu, ob Stellplätze und Nebenanlagen im Waldabstand zulässig sind, wurde sich hingegen nicht geäußert. Dies wohl auch vor dem Hintergrund, dass die Genehmigung auf Waldumwandlung eben erst in Aussicht gestellt und noch nicht erteilt wurde. Gemäß Landeswaldgesetz ist bei Bebauungsplänen die Genehmigung der Waldumwandlung „in Aussicht zu stellen“, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass Wald gerodet wird, obwohl der Bebauungsplan ggf. nie zur Rechtskraft kommt und die gerodeten Flächen nicht bebaut werden dürften. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird somit regelmäßig erst erteilt, wenn das öffentliche Interesse hieran durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes dokumentiert ist.	
	Ich schicke voraus, dass mir die Entwicklung Wismars sehr am Herzen liegt und ich mich aus dem Grunde verpflichtet fühle, als Bürger dieser Stadt meine Sicht auf die Planungen kund zu tun! In den folgenden Ausführungen kann ich mich nicht zu allen Positionen der Hansestadt, der Gutachten, Stellungnahmen oder anderer Beteiligungen weitreichend äußern – das würde den Rahmen sprengen.	Kenntnisnahme.	
	Baugrund Jeder weiß, dass die Beschaffenheit eines Baugrundes Planungsvorhaben entscheidend beeinflusst und vornehmlich deren Ergebnisse mitbestimmt.	Kenntnisnahme.	
	Zunächst zitiere ich einen Auszug von IPCC-Untersuchungen: „Auf der Grundlage einer semi-empirischen Modellsimulation wurde der Anstieg des Meeresspiegels bis 2100	Das Zitat des Weltklimarates wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	um 0,5 bis 1,4 m berechnet. Dieser Wert übersteigt deutlich die IPCC Berechnungen. Dafür spricht, dass der Meeresspiegel gegenwärtig bereits um 3,1 cm pro Jahrzehnt steigt. Andere Untersuchungen über die letzten 1000 Jahre haben jedoch gezeigt, dass es zwischen der mittleren globalen Temperatur und dem Meeresspiegelanstieg keine einfache lineare Beziehung gibt. Die zukünftigen Beziehungen zwischen Meeresspiegel und Temperatur müssen nicht dieselben sein wie die, die in den letzten Jahrzehnten beobachtet wurden“. Schon jetzt stellt man das schnellere Abschmelzen der Polkappen und in Hochlagen der Gebirge fest, was wohl einen noch schnelleren Meeresspiegelanstieg als den prognostizierten ankündigt. Mit dem Plangebiet haben wir es mit teils belasteten, aber wesentlich tiefliegendem Gelände zu tun, von dem größte Areale 2 m ü. NHN nicht erreichen. In Anbetracht des bisher kontinuierlichen Anstiegs des Meeresspiegels (bislang etwa 3,1 cm / Dekade) (s. Anlage 1) und den Erkenntnissen bei Überflutungsszenarien (siehe u.a. OZ vom 11.01.2020/Ablage 2) ist das Plangebiet in größten Teilen hochwassergefährdet. Da Deichbauten oder Sperrwerke seeseitig fehlen, ist bei extremem Hochwasser bereits heute mit einem Wasserdurchbruch über den Bereich ehem. Lübsches Tor in die Kuhweide hinein zu rechnen. Dieses Wasser kann in akzeptablem Zeitraum nicht oder kaum ablaufen und schon gar nicht versickern, weil bis 12 m u. OKG anstehende hoch- und niedermoorige Schichten mit einer Wasserdurchlässigkeit von kf<10-7 nach DWA-A 138 dafür nicht geeignet sind. Mein Verstand sagt mir: eingeströmtes Wasser wird lange als Oberflächenwasser stehen bleiben!	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Son-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Den Unterlagen nach dürfte dies bekannt sein, denn es wird im B-Plan unter 10.1. festgeschrieben, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten M1 und M2 Wohnräume erst ab 3,20 m ü. NHN möglich sind. Die, durch den Investor beauftragten Kleinrammbohrungen (KRB), die er allerdings NUR für sein Plangebiet, dem Sondergebiet, beauftragte, bestätigen die Angaben: Bis auf die KRB 16, die als eine Anschüttung 5,49 m ü NHN ausweist, liegen alle anderen Untersuchungen in vielen Bereichen merklich unter 2 m ü NHN oder man gerade um 2 m ü NHN, was bedeutet, dass für die gesamte geplante Bebauung unmittelbare Hochwassergefährdung anliegt. Die Grundwasserstände sind ebenfalls beunruhigend, denn sie stehen bereits ab -0,20 m u GOK an! Die südlichsten Bohrungen, die am dichtesten an das geplante Wohngebiet heran reichten, sind KRB 14, 15, 18, 21 und 22. KRB 14 liegt bei 1,672 ü. NHN, Grundwasser bei 1,100 m u. GOK und bei 0,572 m ü. NHN, KRB 15 liegt bei 1,428 ü. NHN, Grundwasser bei 0,900 m u. GOK und bei 0,528 m ü. NHN, KRB 18 liegt bei 0,195 ü. NHN, Grundwasser bei 1,000 m u. GOK und bei 1,035 m ü. NHN, KRB 21 liegt bei 1,916 ü. NHN, Grundwasser wird leider nicht angegeben, KRB 22 liegt bei 2,381 ü. NHN, Grundwasser wird auch hier nicht angegeben Der Umweltbericht benennt diese Ausgangslage folglich auch als „Hochwasser-Risikogebiet, Küstengebiet West“. Mit den o.g. Feststellungen werte ich aber den	dergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Die Geländehöhen werden jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, so dass vorliegend keine Aussage hierzu getroffen werden kann. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde zudem deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN. All diese Aussagen finden sich in den Bauleitplanunterlagen wieder. Aussagen zum Schutzgut Klima finden sich im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Bezüglich eines möglichen Meeresspiegelanstiegs ist aufgrund der, mit Klimaszenarien verbundenen Unsicherheiten keine vollständige Prognose möglich. Grundsätzlich ist die Baugrundbeschaffenheit der Plangeberin (Hansestadt Wismar) und den beauftragten Fachplanungsbüros bekannt und ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet, welchem von der Unteren Wasserbehörde zugestimmt wurde. Das Entwässerungskonzept bezieht sich nicht nur auf das geplante Einkaufszentrum sondern auf das gesamte Plangebiet. Die Kuhweide weist als Regenwasserrückhaltebecken ein ausreichendes Retentionspotenzial auf. Die vorhan-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Umweltbericht dahingehend anders, als dass sehr wohl eine Berührung von Grundwasserkörpern dann besteht, wenn bereits geringfügiges oder nicht versickerndes Hochwasser kaum abgeleitet werden kann und als länger stehende Wasserfläche z.B. in den Oberflächenwasserkörper Köppernitz gelangt. Ich schließe deshalb eine Gefährdung dieses Oberflächenwasserkörpers nicht aus. Vorkehrungen zur Verhinderung eines solchen Schadensfalles sind nicht geplant. Gefährdungen können auch bei Starkregen auftreten. Da von verunreinigtem Wasser durch die Parkplatzbelegungen (Einzelhandelsparkflächen, Wohnmobilpark und nördlicher Parkplatz) ausgegangen werden kann, sehe ich auch eine mögliche Berührung des Grund- und Oberflächenwasserkörpers mit belastetem Wasser als gegeben. Mit der großflächigen Versiegelung im SG und einem schwachen, aber stetem Gefälle nach Westen bis Südwesten hin, ist mit Abflüssen, die nicht durch Siele und Leitungen bewältigt werden, in vermutlich großer Menge in Richtung Kuhweide und Wohngebiet zu rechnen. Aufgrund der geologischen und topografischen Bedingungen ist Versickerung kaum möglich, ergo würden sich die Wassermassen ins geplante Wohngebiet ergießen, weil der Planung nach in Richtung Westen durch den durchgehenden Baukörper ein Abfluss nicht möglich ist, aber Wasser durch die Baulücken bzw. Gebäuden IV, V und VI dann trichterartig, weil vorher angestaut, dann mit Pressdruck durchfließen kann. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass die Flussrichtung unterirdischen Wassers nach Norden, also fast gegenläufig ist. U.U. gäbe es keine oder kaum Konflikte, weil die geologischen Schichten ohnehin für eine Wasseraufnahme nicht geeignet sind.	denen Gräben innerhalb und angrenzend des Plangebietes besitzen ein ausreichendes Ableitungsvermögen für Regenwasser. Eine gedrosselte Ableitung wird jedoch erforderlich. Die geplanten baulichen Anlagen sind nach derzeitigem Planungsstand mit einer Regenwasserrückhalteanlagen auszustatten, um eine Drosselabgabe zu ermöglichen. Diese Regenwasserrückhalteanlagen werden nach derzeitigem Arbeitsstand mittels verschiedener Staukanäle realisierbar sein. Das gefasste Regenwasser ist durch Regenwasserbehandlungsanlagen zu reinigen, um den Anforderungen der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B zu genügen. Alle Verkehrsflächen werden so hergestellt, dass sie kein Regenwasser in darunter liegende Bodenschichten ableiten. Eine Versickerung über Nebenflächen erfolgt nicht. Drei Einleitpunkte in den vorhandenen Graben 21 wurden definiert und in dem Entwässerungskonzept berücksichtigt. Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass die Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) und dem Wasser- und Bodenverband „Wallsteingraben-Küste“ abgestimmt wurde und die wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt wurde.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Das Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet, Wohngebiet am Drewes Wäldchen sehe ich in zwei große Areale getrennt, die auch, scheinbar völlig voneinander losgelöst, entwickelt werden. Da ist die Integration von Hotelplätzen am Einkaufszentrum für eine Verknüpfung, die man gesamtbetrachtend nennen kann, nicht maßgebend. Schon dies ist zu kritisieren, weil zunächst ein städtebauliches Beziehungsgeflecht in reiner Theorie verbleibt.		
	Für das Einkaufszentrum mit Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz und kleinem Mischgebiet sind für kontaminierten Boden 23.000 Tonnen Ersatz geschaffen worden, entnimmt man der Pressemitteilung der OZ vom 24.07.2020. Das heißt für mich, dass die topografischen Gegebenheiten wesentlich unverändert sind und die geologischen Gegebenheiten lediglich bis in 1,5-2 Metern, ausnahmsweise auch bis 2,5 m u. GOK verändert wurden. Unter dieser neuen Kieslage befindet sich weiterhin schwieriger Baugrund in einem Überschwemmungsgebiet.	Es wird bestätigt, dass die Altlastensanierung innerhalb des Planbereiches SO 1 abgeschlossen ist und etwa 23.000 t an kontaminiertem Bodenmaterial beseitigt und durch einen unbelasteten Sand ersetzt wurde. Wie die Anregungsträgerin korrekt feststellt, ändert dies jedoch nicht wesentlich etwas an den topografischen Gegebenheiten. Die Sanierungsfläche ist in der mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungsplanung voll inbegriffen.	
	Erst ab 12 Meter u. GOK ist mit tragfähigem Baugrund zu rechnen, weshalb Pfahlgründungen empfohlen werden – hier speziell die schwimmende Pfahlgründung, die eine Tragschicht in 12 Metern nicht erreicht – sonst wäre sie wohl nicht schwimmend.	Es wird festgestellt, dass im Bereich des Einkaufszentrums eine Tiefengründung vorgesehen ist. Die Gründung wird – unabhängig vom Bauleitplanverfahren – mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.	
	Sie wird selten genutzt, weil nur durch die Verdrängung des Bodens durch die Pfähle Halt gegeben wird. Ich halte das mit meinem laienhaften Verstand bei der Baugrundbeschaffenheit für riskant. Im Gutachten wird von der Gefahr des Setzens und Reißens am / im Baukörper schon mal hingewiesen, dabei soll im Gebiet nur max. dreigeschossig gebaut werden.	Alle vorhandenen Baugrunderkenntnisse sind den Fachplanern bekannt und werden bei der Planung berücksichtigt. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch jedoch nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	**Einkaufszentrum** Die Entscheidung fiel auf eine Ringbebauung um einen Parkplatz. Die Fläche des Zentrums ist fast ausschließlich versiegelt. Der städtebaulichen Auffassung nach ist diese Lösung allein einer effektiven Machbarkeit geschuldet, die vornehmlich den funktionell konzipierten Schnellschüssen der 90er entspricht, weil hinter aktuellen Anforderungen zurück bleibt und einen spannenden Städtebau vermissen lässt. Angesichts der bestehenden Verkaufsflächen, lt. der Unterlagen sind es ca. 123.100 m² mit 437 Einzelhandelsbetrieben ist ein weiteres Einkaufszentrum nicht notwendig. Selbst unter Einbeziehung der Einwohner der Umlandgemeinden nach SUR Stadt-Umland-Gemeinden wird der bundesweite Durchschnitt von 1,4 m² / EW merklich überschritten. Hier die Einwohnerzahlen vom 31.12.2019: Wismar 42.963 Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow_____10.940 Gesamt 53.903 Verkaufsfläche: EW = 2,284 m² / EW Bundesdurchschnitt: 1,400 m² / EW Dieses Ergebnis kommt noch vor dem Sondergebietsflächenzuwachs, wo bis zu 10.000 m² möglich wären (nach Gutachten) zustande.	Das geplante Einkaufszentrum und sein Vorplatz werden modern und attraktiv gestaltet werden, auch wenn dies bekanntlich im Auge des jeweiligen Betrachters liegt. Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Das geplante Einkaufszentrum stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Regionalen Einzelhandelskonzept 2012 (REHK) 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 stellt das Regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 keine Übersättigung mit Einzelhandelsflächen fest, sondern ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot, was auch auf die Angebotsstandorte Hornstorf und Gägelow zurückzuführen ist (vgl. REHK, S. 36). Zwar werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. REHK S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Vergleicht man die EW des Jahres 2018 (aus dem Gutachten) mit denen des Jahres 2019, ist für Wismar und die genannten Gemeinden lediglich ein Zuwachs von 494 EW, wovon aber für Wismar 413 EW und für die Umlandgemeinden 81 EW stehen. Ich bezweifle, dass ein Zuwachs von knapp 500 EW bei einem jetzt schon bestehenden Überangebot an Verkaufsflächen weitere in dem Maße rechtfertigen. Bei den EW aus dem Umland muss man aber auch sagen dürfen, dass die Käuferströme nicht zu 100% nach Wismar gehen, manche Gemeinden (z.B. Gägelow) haben auch alles im Angebot oder bieten zumindest Waren des täglichen Bedarfs an. Somit dürfte das Verhältnis von Verkaufsfläche / EW mit Sicherheit noch ungünstiger sein und mindestens zu 2,3, u.U. bis 2,35 – 2,4 m² / EW tendieren. Warum man angesichts solcher Überversorgung in der „Potential- und Wirkungsanalyse für das Nahversorgungszentrum“ von weniger präsenten Versorgern gegenüber Stralsund oder Stade gesprochen wird und zudem zu dem Schluss kommt, dass als Schwäche des Einzelhandels in Wismar zu kleine Ladeneinheiten gelten und gleichzeitig die Lebendigkeit der Innenstadt hervor gehoben wird, ist kaum nachzuvollziehen. Für mich steht eine solche Bewertung für noch mehr Supermärkte und zusammengefasste Verkaufskomplexe nicht im Einklang zur gewachsenen Struktur - und damit ist sie gegen den Bestand gerichtet. Selbstverständlich wird mit dem Projekt Konkurrenzdruck aufgebaut, die Vielfalt in der Innenstadt noch mehr gefährdet und eine Umsatzverteilung wird stattfinden, weshalb die Erfüllung von Konzentrationsgebot, Einhaltung von Integrationsgebot und der Vorgaben des Kongruenzgebotes sehr fragwürdig sind, weil eine wesentliche Beeinflussung des Kaufverhaltens anzunehmen ist.	Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass es zu keiner Schädigung der Innenstadt kommt. Somit kann keine Rede davon sein, dass die Planung gegen den Bestand gerichtet ist. Nach den Modellrechnungen der Gutachter der GMA aus Hamburg werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäld-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		chen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht. Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² 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.** Dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt. Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird somit eingehalten.** Dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt. 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. Eine Sortimentsliste wurde im Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. 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.** Auch dies wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.	
	Das Sortiment des Einkaufzentrums ist auch nur die Fortsetzung bekannter Anbietermischungen und bildet für mich nichts Einzigartiges, so dass meine Wertung für eine Sinnlosigkeit bekräftigt wird. Vergessen darf man dabei nicht, dass sich allein schon mit der Schaffung von Parkflächen inhalb des geplanten Areals sehr wohl Kaufgewohnheiten ändern werden, weil in der Innenstadt ungünstigere Voraussetzungen bestehen. Der ohnehin schon vorhandene Donath-Effekt wird weiter verstärkt und die Innenstadt könnte stetig Leerstand produzieren, was sicherlich nicht gerade den Tourismus förderlich ist.	Dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird somit gefolgt. Der gewählte Sortimentsmix wurde gutachterlich für Innenstadtverträglich bewertet und mit der Landesplanung abgestimmt. Wenn die Anregungsträgerin veränderte Kaufgewohnheiten darauf stützt, dass im Einkaufszentrum Stellplätze zur Verfügung stehen verkennt sie, das dies nicht zwangsläufig zu einer Reduzierung der Laufkundschaft in der Altstadt führen wird. In der Betriebswirtschaftslehre wird darauf verwiesen, dass Laufkunden keine Kundenbindung zu bestimmten Anbietern aufweisen und den Anbieter eher nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis auswählen; fehlend sind dauerhafte Geschäftsbeziehungen wie sie bei Stammkunden vorhanden sind. Laufkunden tendieren dazu, bis auf räumlichen Präferenzen präferenzfrei zu sein und weder zeitliche, sachliche noch persönliche Präferenzen aufzuweisen. Wegen der vorhandenen räumlichen Präferenzen ist die Standortqualifizierung eines Einzelhandelsbetriebes mit	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28		dem wichtigen Kriterium der Anteile an Stamm- und Laufkundschaft von Bedeutung („Lauflagen-Standorte“). Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen zeichnen sich absatzwirtschaftlich durch einen hohen Anteil von Interessenten und Laufkunden aus. Typische Nachfrager sind Einkaufsbummler und Touristen. Ihre zufällige Kaufbereitschaft kann häufig ein Spontankauf sein. Laufkundschaften sind insofern in hohem Maße erlebnis- orientiert und spontan. Die seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörende und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt bietet durch ihre sehr vielfältigen städtebaulichen Zusatzqualitäten sowie Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten ein enormes Potenzial, um Laufkundschaft, vor allem unter Bummlern und Touristen, auch nach Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen an sich zu binden. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Der von der Anregungsträgerin angesprochene Donut-Effekt ist zudem ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversor-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Kurzum: ich vermute als Schlussfolgerung, dass die „Potential- und Wirkungsanalyse des Nahversorgungszentrums“ Schönfärberei ist und den Auftraggebern zum Munde formuliert worden sein kann. Das Zentrum dient mehrheitlich nicht den Bürgern der Stadt, sondern bedient auf deren und der angestammten Händler Kosten vor allem den Tourismus. Das Projekt ist somit mehr saisonabhängig, leichter anfällig und treibt das Überangebot in die Höhe. Nicht erwähnt ist, was aus den dann leergezogenen Bereichen des Hansaviertels wird, so dass zu vermuten ist, das stillschweigend Leerstand hingenommen wird. Die Behauptung, dass sich beide Zentren, das vorliegende und das Hansaviertel, funktionell verbinden oder ergänzen, halte ich für gewagt, weil die Barriere Schweriner Straße als äußerst stark befahrende Trasse dies nicht fördert und auch städtebaulich kein Zusammenhang hergestellt wird.	gungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt wird von den Einzelhandelsgutachtern nicht erkannt. Die Vermutung trifft nicht zu. Das Einzelhandelsgutachten der GMA wurde im Auftrag der Hansestadt Wismar „fachlich-neutral“ erarbeitet und die Ergebnisse wurden mit der Hansestadt Wismar dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg abgestimmt. Die Hansestadt Wismar hat bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Wert daraufgelegt, dass auch das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof als Teil des bipolaren Zentrums bestehen bleibt und nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es geht also nicht um ein Entweder-Oder der Handelsneuansiedlung, sondern um die Weiterentwicklung und zukunftssichere Neuaufstellung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Hansehof. Bereits aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse geht hervor, dass mit Umsetzung des Planvorhabens es zwar zu einer erhöhten Umsatzverteilung im Bereich der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt, für das NVZ Hansehof jedoch negativen Auswirkungen nicht zu befürchten sind. Auch die Gutachter der GMA haben präzise Vorstellungen dazu artikuliert, wie sie	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Mit dem Ausbau einer weiteren Kreuzung für die SG-Zuwegung, dicht an die zum Klußer Damm, wird der Nord-Süd-Verkehrsdurchfluss nochmals behindert und ähnliche Situationen zu Spitzenzeiten wie in der Dr.-Leber-Str. ausweiten können sich auch hier einstellen – Rückstau. Der wird sich auch nach Norden in die Dahlmannstr. Und Dr.-Leber-Straße mit Sicherheit noch mehr ausweiten. Mit dem SG schafft Wismar mehr Verkehr in die Stadt und es wird nicht wie die weltweit wichtige Maßgabe einer Verkehrsverringerung oder eines -umbaus verfolgt. **Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz** Die angrenzenden Bereiche Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz sind kritikwürdig, zumal in Waldflächen eingegriffen wird – dem bislang noch nicht zugestimmt wurde. Hier bin ich gespannt, ob nicht eine Weisung von oben das ändern wird und so auch für Kahlschlag der Weg frei gemacht werden könnte. Ich bin fest der Ansicht, dass man für ruhenden Verkehr keine flächengreifenden Lösungen mehr anbieten darf.	den bestehenden Standort Hansehof zukunftsfähig aufgestellt sehen. Auch die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar erwartet, dass der Standort Hansehof, ebenso wie der Südrand der Innenstadt, durch die Impulse des neuen Einkaufszentrums aufgewertet wird, wenn die Gebäude des Hansehofs auch einer eingehenden Modernisierung bedürfen. Die freiwerdende Edeka-Fläche kann beispielsweise durch den bestehenden Netto Discounter nachbelegt werden, der ebenfalls Modernisierungsbedarf aufweist. Entsprechende Gespräche werden geführt. Die Nachnutzung des Edeka-Marktes am Hansehof kann jedoch nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden. Dieser städtebauliche Bereich wird planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/91 „Geschäftshaus Klußer Damm" geregelt. Es wird festgestellt, dass eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung und Erschließungsplanung erfolgten. Die Ergebnisse wurden mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass das Verkehrssystem deutlich in der Lage ist, den Mehrverkehr aufzunehmen. Kritische Verkehrsflüsse werden nicht erreicht. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen sowie einem weiteren Wohnmobilstellplatz „vor den Toren der Altstadt“ ist offenkundig und der Standort für den öffentlichen Parkplatz wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Teile der ausgewiesenen Wohnmobil- und Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Städtebaulich ist ein Wohnmobilstellplatz nur platzeinnehmend, unattraktiv und stellt sich als Trennung zum Gründer dann folgenden Kuhweide vor eine Fassade, für die ich eine attraktive Lösung erhoffe. Auch der öffentliche Parkplatz auf der Nordseite entwickelt diese Wirkung. Es wird zur Herausbildung einer ungestörten, attraktiven Skyline zur Natur hin vorgeschlagen, den Wohnmobilstellplatz nach Norden zu verlagern und die Waldflächen westseits zu belassen.	Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffenen Flächen wurden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es, 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. Hierauf wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan umfangreich eingegangen. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und stellte die Waldumwandlung in Aussicht. Ein Waldausgleich wird erfolgen. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist zur Entwicklung des brachliegenden Areals des ehemaligen Gaswerkes der Fall. Für die Entwicklung des Areals hat sich die Verwaltung und die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar Gedanken darüber gemacht, welche Nutzungen an Ort und Stelle sinnvoll sind zu etablieren, für die zugleich Bedarf in der Hansestadt besteht. Urlaub mit dem Wohnmobil liegt voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Damit aber auch das öffentliche Parken daneben noch möglich wird, ist auf einen mehrebigen Hochbau hinzuarbeiten. Dieser muss kein geschlossener Baukörper	eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Ebenfalls ist die Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes am Nordwestrand des Plangebietes, in Nähe zur Altstadt, ein wichtiges Ziel der Wismarer Stadtentwicklung. Durch die Errichtung von Sammelparkplätzen soll der Innenstadtbereich weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden und der Parkdruck auf die bestehenden Erschließungsanlagen gemindert werden. Mit dem im Plangebiet ausgewählten Bereichen für den Wohnmobilstellplatz und den öffentlichen Parkplatz wurden Bereiche gewählt, die zur freien Flur (Kuhweide) übergehen. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass die städtebauliche Dichte zur freien Landschaft hin abnimmt. Zur Kuhweide hin wurde zudem eine Heckenpflanzung verbindlich angeordnet. Der Umweltbericht setzt sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinander. Somit wird auch eine Beschreibung des derzeitigen Landschaftsbildes sowie die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschrieben. Die Planung auf der derzeitigen Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben und es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht und in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung genau analysiert. Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan benannt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	sein, sondern kann eine technisch sichtbare, offene Struktur bilden, in der man mittels Aufzug mit dem Fahrzeug in die gewünschte Ebene kommt und so keine Rampen notwendig werden. Das ist kein Novum, denn anderenorts ist so etwas möglich und ist technisch handhabbar. Sollte auch Wismar zu anderen Verkehrslösungen finden und damit Autoverkehr sogar abnehmen, ließe sich eine solche Struktur schnell entfernen oder umnutzen, z.B. für außergewöhnliche Wohnformen – auch das wird woanders bereits realisiert. Mit der Versiegelung der gesamten Einkaufszentrumsfläche werden sich in dem Bereich klimatische Veränderungen einstellen. Eine in der Fläche aufgenommene Sonneneinstrahlung wird nicht wie im Grün absorbiert, sondern wieder abgestrahlt. Damit dürfte im Gebietsbereich durch Temperaturerhöhung im Außenraum u.a. eine andere Thermik entstehen, die z.B. Pollenverteilung verändert oder Einfluss auf die Klimabedingungen des Umfeldes nehmen kann. Dass jegliche Bebauung unter Naturverlust auch Bestände an Arten in Flora und Fauna berühren wird, muss hier nicht ausgearbeitet werden. Die zusammenhängende, versiegelte Fläche wird in Verbindung mit dem Vorgesagten sehr vermutlich daran ihre Wirkung negativ entfalten. Zu den möglichen Folgen nach Starkregenfällen habe ich mich weiter oben schon geäußert. **Wohngebiet** Für das geplante Wohngebiet fand ich keine geologischen Feststellungen wie für das Einkaufszentrum vor. Ich darf davon ausgehen, dass auch südlich des vom Investor untersuchten Gebietes ähnliche geologische und topografische Bedingungen herrschen, denn sonst	Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt. U.a. entfallen mit Umsetzung der Planung die Parkplätze am Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Der geplante Parkplatz-Standort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Ein „Geschoßparken“ ist hingegen nicht vorgesehen. Bei der HEVAG-Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15%. Insgesamt sind also nach Umsetzung des Vorhabens ca. 60% der Fläche versiegelt. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Auch befinden sich zum Schutzgut Klima Aussagen im Umweltbericht unter Kapitel 2.15 und Kapitel 2.3.5. Die Auswirkungen liegen v.a. im mikroklimatischen Bereich. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	würde z. B. die Festlegung im B-Plan, Wohnräume erst ab 3,20 mü. NHN zuzulassen, nicht bestehen.	Eine Baugrundbegutachtung / Altlastenuntersuchung für den Bereich des geplanten Wohngebietes ist noch nicht erfolgt. Die Fläche wurde aufgrund eines Anfangsverdachtes als „Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Diese Regelung wird Bestandteil des zur Satzung zu beschließendem Bebauungsplan sein. Die Festlegung, dass Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind, beruht auf den Anforderungen des Hochwasserschutzes. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen.	
	Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH hat, für das Vorhaben... zur Realisierung eines Naherholungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet... die verbindliche Reservierung von 70.032 m²" vorgenommen. Diese Institution mit Aufsichtsratvorsitz des landwirtschafts- und Umweltministers, der darin 32,755% Anteile besitzt und ihrem Tochterunternehmen LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, an der die LG wiederum 94 % Anteile besitzt, ist seit Jahren dabei, auch attraktive Landschaftsbereiche zu erwerben, diese zu beplanen und darin zu investieren. Ich möchte nicht verhehlen, dass in mir der Eindruck entsteht, dass staatlich gelenkt und unter gewissem Vorteil der öffentlichen Hand über komfortable Quellen zu verfügen und Regelungen herbeiführen zu können, diese Vorhaben bevorzugt behandelt werden können und somit mindestens Wettbewerb auf dem Immobilien- und Investorenmarkt gestört sein oder verzerrt werden kann. Diese Praxis kann mit verantwortlich dafür sein, dass die Preise explodieren und das Auseinanderdriften der Zivilgesellschaft vorangetrieben wird. Gewinner dürfte vor allem	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	das Konstrukt LG/LGE sein, dass mir wie ein Staat im Staate erscheint. Für Wismar ist die Gesellschaft mit dem WG „Seebad Wendorf“ für gehobene Eigenheimstandorte schon aktiv geworden. Ich erinnere, unmittelbar am Küstenwäldchen und unter Inanspruchnahme eines Randbereiches des Naturschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-West" in der NATURA 2000, entwickelte sie ein raumgreifendes, Naturflächen vergeudendes Wohngebiet für Betuchte. Der damalige B-Plan halte keine ausreichende Zuwegung, weshalb im Nachhinein eine Reihe Bäume aus dem geschützten Küstenwald gerodet werden mussten. Das vorliegende Wohngebiet, die Wohngebietsplanung Lübsche Burg Ost oder die, nach Plattenbauabriss geplanten Wohnbereiche im Friedenshof wurden/werden u.a. auch mit dem ISEK begründet. Liest man sich jedoch das vollmundige Papier durch, an dem maßgeblich die Wohnungsbaugesellschaften mitgewirkt haben, wundert mich kaum etwas, wenn die Vorgaben und Ziele des ISEK immer wieder unterlaufen werden und ein Mischmasch aus Eigenheimen hervorbringt, der kaum umweltverträglichen oder sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt, kaum die Attraktivität der Stadtgebiete verbessert und keinen oder kaum bezahlbaren Wohnraum bereitstellt und somit auch kein Beitrag für die sog. energetische Stadterneuerung darstellt, für die nun mal, wieder lt. ISEK, kompakte Stadtstrukturen notwendig sind. Ich bin für Stadtentwicklung! Wenn aber Gebiete mit städteplanerisch völlig veralteten und raumgreifenden Vorstellungen uneffektive Ergebnisse im Sinne einer Stadtgestaltung und nicht eines Marktes herbeiführen, die zudem einer vorgegebene innerstädtische Verdichtung lt. ISEK nicht folgen und das,	Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar dar. Wie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt – und hier insbesondere in der 3. Fortschreibung des ISEK – dargestellt, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Dieser Wohnraumbedarf wird aus Sicht der Hansestadt Wismar nachvollziehbar hergeleitet und begründet.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	was an Hochbauten entstand/entsteht weit weg von einem konzeptionellen Städtebau ist, dann bin ich kaum noch im Zweifel, dass die weltoffene Hansestadt nicht doch nur provinzielles hervorbringt und Stadtgestaltung ein Fremdwort ist. Es wurden und werden lediglich Bedürfnisse von Eigenheimbauern vorgeschoben und der Gesamteindruck einer Anlage mehr oder weniger dem Zufall subjektiven Geschmacks überlassen. Für mich sind diese Ergebnisse Beschädigung des Gesichtes der Stadt, wenn die gestalterische Hoheit so abgegeben wird und andere damit relativ freie Bahn haben, als läge Wismar in einer bedeutungslosen, unterentwickelten Region, in dem man meint, Hauptsache es entsteht etwas. Wenn keine zeitgemäßen Alternativen in Wismar erdacht und nicht angeboten werden können, wird die vorhandene Auffassung, mit der Kauf- und/oder Bauwillige in die zweifelsohne (noch) attraktive Stadt gelockt werden, notwendigerweise und alternativlos die Gefragte und in einer polemischen Umkehrung kann dieser Alternativmangel als das gewollte Bedürfnis postuliert werden. Das ist rein kapitalistisches Gehabe, weil über lange Sicht Grundsätzliches nicht geändert zu werden braucht und so am schnellsten Ziele erreichen kann. Beispiele dafür gibt es genug und inzw. auch welche, die zeigen, wohin das nicht in die Zukunft Gedachte führen kann. Um Alternativen andenken zu können, braucht es kommunalen Besitz, aus dem man das Grundbedürfnis an Wohnen, für alle erfüllen könnte. Die Verankerung eines solchen Grundbedürfnisses im Grundgesetz wird immer wieder verschoben, weil man davon ausgeht, dass Politik und Verwaltung dieses Grundrecht in einem Selbstverständnis verwirklichen und sich für alle Schichten der Bevölkerung einsetzen.	Kenntnisnahme. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches Konzept, welches u.a die Schaffung von Wohnraum und eines Einzelhandelsbereiches vorsieht. Jedoch ist festzustellen, dass sowohl die Fläche des geplanten Einkaufsmarktes wie auch die Fläche des geplanten Wohngebietes in Privatbesitz sind. Die Stadt hat mit der Umsetzung der Planung vor, einen städtebaulichen Missstand – wofür sie seit etwa 25 Jahren einen Investor sucht – zu beseitigen und zudem dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen. Es geht also nicht um „Hauptsache es entsteht etwas“ sondern um eine Angebotsdeckung, Beseitigung von Altlasten und allesübergreifend um eine geordnete Stadtentwicklung - auch wenn die Flächen und Gebäude in privater Hand weiterhin liegen werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Die Dortmunder Erklärung des Deutschen Städtetages formulierte 2019 unmissverständlich, dass der Wohnungsbau nicht dem Markt überlassen werden darf und bezahlbarer Wohnraum Daseinsvorsorge ist! Selbst der VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen) fordert die Kommunen Mecklenburg-Vorpommerns auf, Baugrundstücke auf Vorrat zu erwerben - und zwar bevor sie als Baugrundstücke ausgewiesen werden! Wenn die Kommunen die Grundstücke besitzen, können sie selbst entscheiden, was darauf gebaut wird. Sie sind somit unabhängig von Investoren, Sie können Grundstücke an jene verkaufen, die ihnen dauerhaft niedrige Mieten garantieren. Mit einer klugen Baulandbevorratung beugen die Kommunen der Bodenspekulation vor und verhindern explodierende Bodenpreise. (WEB/aus „Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland) Ich vermute, dass der städtebauliche Vertrag genau das nicht hergibt. Das vorliegende Wohngebiet wird auch mit Bevölkerungszuwachs, den Wismar anstrebt, begründet. Ich frage ich mich, ob allen Ernstes 90 WE in Einzelhäusern dem dienen soll. Ich sehe eher, dass auch hier die Hoheit wieder abgegeben und mit der Schaffung von weiterem, hochdotiertem Eigentum Flächen vergeudet und die gesellschaftliche Schere weiter aufgetan wird. Das Wohngebiet kann auch einer gesamtstädtischem Verpflechtung nicht gerecht werden und ist, als weitere Enklave konzipiert, definitiv nicht integrativ gedacht. Im Gegenteil, mit dem uneffektiven Konzept wird dem Trend, dass immer weniger Menschen immer mehr Wohnraum nutzen, gedient. Bei einem durchschnittlichen Belegungsschlüssel von 1,5 EW/Wohnung sind etwa 135 EW zu erwarten. Damit kann eine solche raumgreifende, innerstädtische und zentrumsnahe Wohnanlage für Verdichtung und entscheidendem Einwohnerzuwachs nicht begründet werden und schon gar nicht ist durch sie eine	Die nebenstehenden Aspekte sind sicher nicht von der Hand zu weisen oder zu leugnen. Sie betreffen jedoch eine gesamtpolitische – ggf. auch gesellschaftspolitische - Debatte und nicht den konkreten Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. den Darstellungsgehalt der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes. Wie bereits mitgeteilt, befindet sich das Grundstück, auf dem das Wohngebiet umgesetzt werden soll, in privater Hand. Dennoch nimmt die Hansestadt Wismar auf die Errichtung des Wohngebietes deutlichen Einfluss. Dies vor allem aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und zum anderen durch einen städtebaulichen Vertrag, der mit dem Grundstückseigentümer geschlossen wird. Die Sichtweise der Anregungsträgerin wird zur Kenntnis genommen, sie entspricht jedoch nicht den Vorstellungen der Plangeberin (Hansestadt Wismar) und des Grundstückseigentümers.	

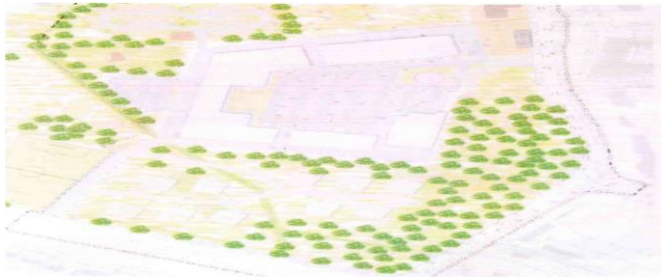
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	entscheidende Konsummobilisierung zu prognostizieren, die auch eine massive Erhöhung der Einzelhandelsverkaufsflächen rechtfertigt! Topografisch läge das WG in einem Überschwemmungsgebiet. Im B-Plan sind, bis auf die Festlegung, Wohnräume erst ab 3,20 m ü. NHN zuzulassen, keine weiteren Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gütern getroffen. Bei einer Lage von mehrheitlich unter 2 m ü. NHN ist unter dieser Maßgabe Wohnen erst ab dem 1. OG möglich - es sei denn, die Gebäude erhalten überhohe Sockel, die den Zugang mindestens ab 1,20 m über OKG, bzw. 3,20 m ü. NHN, ermöglichen. Zudem ist vorgegeben, dass die Gebäude nicht eine Länge von 15 m überschreiten dürfen. Mit überhohen, unteren Bereichen und Größenbeschränkung wird man geschossmäßig in die Höhe gehen müssen und unten entweder einen ungenutzten Sockel oder Nebenbereiche, wie Garage, HWR, etc. als Wanne in den Baugrund hinein planen und kostenintensiv bauen müssen. Solche Lösungen sind deshalb schon abwegig, weil mit einer Mehrgeschossigkeit auf kompakten Einzelstandorten die Druckverhältnisse in den labilen Baugrund hinein punktuell so stark sein werden, dass hier ebenfalls Pfahlgründungen notwendig werden. Wer trüge dann den kosten- und bautechnischen Mehraufwand? Natürlich könnte man die Einzelstandorte aufschütten, um die Grundplatte im gesicherten Bereich von 3,20 m ü. NHN anzulegen. Das könnte städtebaulich sogar interessant sein, wenn man die halligartigen Standorte mit hochgelegten Stegen/Wegen verbände und darunter die Natur durchwachsen ließe. Allerdings dürften auch solche Lösungen versinken, abgesehen davon, dass Wismar für Lösungen über das gefällige Maß der Häuslebauerei hinaus ohnehin nicht bereit zu sein scheint.	Die nebenstehende Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Den Auslegungsunterlagen war zu entnehmen, dass das Plangebiet großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert wird. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Hieraus ist ersichtlich, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Die nebenstehende Stellungnahme läuft somit ins Leere.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Wenn man nicht will, dass sich Wismar zeitgemäß entwickelt, indem man alte Zöpfe bedient, wäre der Erhalt und Ausbau der Natur in dem Gebiet eine Alternative und der Verzicht auf Bebauung eine glückliche Variante und der im ISEK vorgegebene Biotopaufbau könnte hier vorgeführt werden.	Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Die Flächen sind somit für eine Nachnutzung wieder nutzbar. Die „Wiedernutzbarmachung“ ist jedoch relativ, denn die Frage, die sich hierfür stellt, ist, wozu soll das Gelände anschließend genutzt werden. Wie das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) bestätigte, ist neben der Frage „Wofür nutze ich das Gelände“ auch die Fragen “Was ist verhältnismäßig, was kann ich einem Grundstückseigentümer aufbürden an Kosten und was ist notwendig, um den Einzelnen und die Allgemeinheit zu schützen“ in die Abwägung zur Benennung der Altlastensanierungsziele hineinfließen. [OZ vom 24.07.2020]. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch mit Umsetzung der Sanierungsanordnung wird eine gewisse Belastung da sein, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Für naturnahe Nutzung (unversiegelte Flächen) hätte deutlich mehr Boden ausgehoben werden müssen, um Gefahren abzubauen. Dies würde sich an dem Standort jedoch als unverhältnismäßig darstellen und ein Investor würde sich hierfür wohl nicht finden (Fläche im Privateigentum) bzw. die erforderlichen Maßnahmen würden sich so stark auf den Baupreis auswirken, dass die Flächen ihre Attraktivität verlieren würden. Dies wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass die Hansestadt Wismar etwa 25 Jahre lang vergebens auf der Suche	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	Stattdessen werden 214,49 ha Ausgleichsflächen im Landkreis Vorpommern-Rügen genannt, statt sich Gedanken darüber zu machen, ob in Wismar oder dem Umland nicht geeignetere Maßnahmen dringender sind, denn Küstenbereiche, die mehr und mehr gefährdet sein werden, haben wir genug. Im Gegenzug ließen sich, wieder ISEK entsprechend, in bereits bebauten Gebieten die selbst auferlegte Verdichtung konzentriert mit Konzepten, die geeignet und trendfolgend sind, diverse Sozialisierung herzustellen, die inzw. mehr und mehr verloren zu gehen scheint. Wenn man will, dass sich Wismar zeitgemäß entwickelt und man, der Zeit angemessen, Stadtplanung betreiben will, dann wäre das Gesamtgebiet dafür geeignet. Die anfangs beschriebenen zwei getrennten Areale, das Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz und Mischgebiet einerseits und das Wohngebiet andererseits, ließen sich mit der Vermischung von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen viel effektiver und nachhaltiger konzipieren. Für den nördlichen Teil sind Pfahlgründungen unerlässlich und für den südlichen vorhersehbar, aber wegen der punktuellen Einzelstruktur uneffektiv und unsicher, weil keine große verdichtete Fläche den Halt und Auftrieb hergibt. Außerdem sehe ich das Anbieten von EH-Plätzen bei der Gefahrenlage, die vom Standort ausgeht und	nach einem Investor war, der das HEVAG-Areal entwickeln würde. Durch die erfolgte Altlastensanierung wurde zudem das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers verringert, was der Umwelt zugutekommt. Auch im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes werden schädliche Bodenverunreinigungen vermutet, welche mit Umsetzung der Planung beseitigt werden. Die Planung / die Planfläche bietet der Hansestadt Wismar die Chance dringend notwendige Nutzungen unterzubringen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird u.a. in Ribnitz Dammgarten umgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich in der gleichen Landschafszone (Ostseeküstenlandschaft) wie das Eingriffsgebiet in Wismar. Weiterhin finden aber auch lokale Ausgleichsmaßnahmen statt (Pflanzungen von Bäumen und Hecken vor Ort). Die Ausgleichsflächen -/ maßnahmen sind fachlich und rechtlich haltbar und wurden von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in keiner Weise angezweifelt oder abgelehnt. Die Bauleitplanung stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar und folgt dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach für Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erzielen haben. Auf die Gründungen der Gebäude und die Höhenlage wurde bereits umfangreich eingegangen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 28	mit der Maßgabe, Wohnraum erst ab 3,20 m ü. NHN zuzulassen, als unzumutbares Angebot für den EH-Kunden, das schon als Farce bezeichnet werden könnte. In der erwähnten Vermischung des Ganzen läge m.E. die Lösung - in einem Mischgebiet. Zusammenhängende Gebäudestrukturen sind effektiver zu gründen. In zusammenhängenden Gebäudestrukturen lassen sich Gewerbe und Einzelhandel und Nebenanlagen im Untergeschoss und Wohnen ab dem 1. OG realisieren. Mäanderartige oder geschwungene Gebäudekomplexe in Nord-Südrichtung könnten optisch der Natur viel besser entsprechen und deren Linien nachzeichnen. Selbst eine Aufstelzung solcher Komplexe auf den Pfahlgründungen über'm Grün wäre machbar, wie auch zwischen den Komplexen vornehmlich sich schlängelnde Verkehrswege und Ruhebereiche, diese dann auch hochgesetzt, so dass auch hier Grün durchwachsen kann. Mit der Bereitschaft das gesamte Areal als ein zukunftsfähiges Projekt zu sehen, würde Wismar mit Sicherheit einen beispielhaften Beitrag für ein diverses Stadtleben mit Bürgernähe, auch mit sozialem Wohnungsbau und in Rücksicht auf die Natur leisten können. Wer wünscht sich eine solche Planung eigentlich nicht? Wie sagte schon Christian Morgenstern 1905: Zeige mir wie du baust und ich sage dir, wer du bist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie jedoch bereits angesprochen, bildet die Bauleitplanung - die gewählten Gebietsbestimmungen und Gebietsabgrenzungen - die städtebauliche Planungsabsicht der Hansestadt Wismar ab. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt ein gesamtheitliches und zukunftsfähiges Projekt umzusetzen. Der Bebauungsplan stellt durch seine konkreten Festsetzungen die Weichen hierfür. Das Projekt ist im Wesentlichen für die Bürgerinnen und Bürger Wismars, wie auch für die gerngesehenen Touristen. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**Bürger 29 – anonymisiert** **Stellungnahme vom 03. August 2020** Im Stadtanzeiger, Sonderausgabe vom 06.06.2020 sind wir Bürger der Hansestadt aufgefordert worden, uns an der Bauleitplanung unserer Heimatstadt zu beteiligen. Dieser Aufforderung komme ich durch diese Stellungnahme nach und bitte das Bauamt höflich, mir schriftlich den Eingang dieses Schreibens zu bestätigen. **1. Zum Verfahren** nehme ich wie folgt Stellung: Wenn in einem Gesetzestext Formulierungen wie „möglichst" gebraucht werden und also offenbar lediglich eine Empfehlung gegeben wird, sind manche Juristen der Meinung, dass eine solche Klausel (weil juristisch nicht bindend) auch weggelassen werden könnte. Tatsache ist, dass der Paragraph, der die Bürgerbeteiligung regelt, ausdrücklich verlangt, dass die „Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten;" (meine Hervorhebung). Im vorliegenden Fall wurde die Öffentlichkeit offensichtlich nicht „frühzeitig" informiert. Zwischen Aufforderung zur Information (06.06.2020) und Ende der Anhörungsfrist (03.08.2020) lagen weniger als 2 Monate. Die Pläne des Investors gibt es allerdings schon seit mehreren Jahren (mir liegt z.B. ein städtebauliches Konzept des Investors vom Mai 2018 vor - siehe Abbildung 1). Nach § 3 BauGB hätte die Hansestadt die Pflicht gehabt, entsprechende Informationen viel früher zu veröffentlichen.	Kenntnisnahme. Eine Eingangsbestätigung ist durch das Bauamt der Hansestadt Wismar erfolgt. Soweit die Anregungsträgerin rügt, eine frühzeitige Beteiligung i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB wäre nicht erfolgt, ist dies nicht zutreffen und insofern zurückzuweisen. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Einige Bürgerinnen und Bürger nutzen die Chance, sich frühzeitig per Stellungnahme oder im Dialog der Bürger-Informationsveranstaltung zur Planung zu äußern. Die einzelnen Verfahrensschritte Unterlagen der Bauleitplanung zu entnehmen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

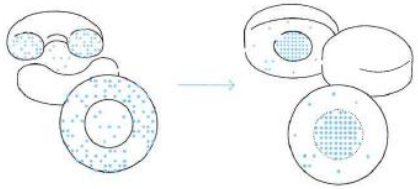
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Denn nur dann kann der zweite Passus von § 3 BauGB eingehalten werden, in dem es heißt: „ihr / der Öffentlichkeit / ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben". Eine Erörterung z.B. über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung war allein deshalb nicht möglich, weil es die Hansestadt Wismar versäumt hat, diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sowie vor allem sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen bekanntzugeben (meine Hervorhebung). Insofern stelle ich fest, dass im vorliegenden Fall gegen § 3 BauGB verstoßen worden ist, da wesentliche Alternativen zur jetzt vorgelegten Planung nicht ausgearbeitet und der Öffentlichkeit so rechtzeitig vorgelegt worden sind, dass eine entsprechende Erörterung im Sinne des Gesetzes erfolgen konnte.  Abbildung 1: Lageplan des Investors vom Mai 2018 Tatsache ist, dass ausschließlich über das vom Investor verfolgte Konzept informiert wurde und wesentlich unterschiedliche Lösungen nicht vorgestellt worden sind. Dazu hätten z. B. die Entwicklung eines altstadtnahen Wohngebietes mit (individuellen, kleineren) Läden, Geschäften, Arztpraxen usw. oder aber auch eine Renaturierung der belasteten Flächen gehört.	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Vorentwurfsplanung befasste sich nicht nur mit dem Einkaufszentrum, son-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Zwar ist die Auslegungsfrist vor dem Hintergrund der durch den Corona-Virus bedingten Einschränkungen offenbar verlängert worden, eine Einsichtnahme der Unterlagen allerdings von vornherein auf 2 Stunden zeitlich zu limitieren, stellt eine weitere Verletzung des Baugesetzes dar - insbesondere, da es sich im vorliegenden Fall um ein sehr umfangreiches Vorhaben (Schaffung von 12.000 qm Verkaufsfläche) in einem städtebaulich sensiblen Bereich handelt, der unmittelbar an die südliche Altstadt grenzt. Fazit: Die Bestimmungen zur Einbeziehung der Öffentlichkeit nach BauGB sind nicht eingehalten worden, die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung wurden nicht ausführlich dargestellt, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen wurde, nicht entwickelt. Auch wurde die Öffentlichkeit über die voraus-	dern ebenfalls mit der Berücksichtigung des Wohngebietes, des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes. Zunächst soll klargestellt werden, dass die Verkaufsflächenobergrenze bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt wurde (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Der ortsüblichen Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung war zu entnehmen, dass es aufgrund der Corona-Pandemie zu Einschränkungen bei der öffentlichen Auslegung kommt. Der Bekanntmachung war u.a. zu entnehmen, dass zum Betreten des Bürogebäudes eine Terminvereinbarung erforderlich wird. Hierdurch sollte eine unkontrollierbare Menschenansammlung verhindert werden. Um einem jeden interessierten Bürger das Recht einzuräumen, die Bebauungsplanunterlagen einzusehen, musste die Stadtverwaltung Zeitspannen für die Einsichtnahme benennen. Dies kam jedoch nur an einem einzigen Tag vor, da sich hier zwei Personen zur Einsichtnahme angekündigt hatten. Eine Verletzung der Regelungen des Baugesetzbuches kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, denn die Entscheidung, wie lange eine Einsicht anzudauern hat, obliegt der plangebenden Gemeinde. Die Begrenzung der Zeit zur Einsichtnahme auf zwei Stunden wird unter den bekannten Umständen der Pandemie für angemessen angesehen. Zumal die Bauleitplanunterlagen zusätzlich im Internet einsehbar waren oder ein zweiter Termin zur Einsicht in die Unterlagen hätte angefragt werden können. Die Einwendung ist somit haltlos. Der Gesetzgeber hat die Form der Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen vorgesehen. Beide gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden verfahrenskon-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	sichtlichen Auswirkungen der Planung nicht ausreichend informiert (dazu mehr in den folgenden Abschnitten 2 bis 5). **2. Städtebauliches Nutzungskonzept** Das der 54. Änderung des Flächennutzungsplans zugrundeliegende Konzept sieht • die Schaffung von ca. 12.000 qm Verkaufsfläche verbunden mit einem Parkplatz mit 300 PKW-Stellplätzen, • die Einrichtung eines Wohnmobilparks mit ca. 55 Stellplätzen, • einen weiteren Parkplatz für 130 PKWs und • einen Wohnungsbaubereich auf dem Gelände der jetzigen ALDI-Filiale vor. Die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche in der geplanten Größenordnung (also ca. 10.000 qm, weil ja die jetzige ALDI-Filiale geschlossen werden soll) ist nicht nur sachlich nicht gerechtfertigt, sondern stellt auch ein schwerwiegendes Entwicklungshemmnis für die Einzelhandelsgeschäfte der Altstadt dar. Schon jetzt weist die Hansestadt mit 2,24 qm pro Einwohner eine	form durchgeführt. Zusätzlich wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt und für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde deutlich längerer Zeitnahmen vorgesehen als gesetzlich gefordert. Für alle im Plangeltungsbereich vorgesehenen Nutzungen wurde der Bedarf aufgezeigt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes untereinander getauscht, das vorgesehene Wohngebiet wurde zugunsten des Walderhalts deutlich reduziert, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Bereich des geplanten Einkaufszentrums wurde reduziert, das Mischgebiet wurde erweitert und der Geltungsbereich wurde zum Schutz des geschützten Biotopes angepasst und Zwischenpflanzungen wurden verbindlich festgesetzt. Insofern wurden Alternativen nicht nur betrachtet, sondern die Planung wurde auch nach einer sachgerechten Abwägung angepasst. Die Verkaufsflächenobergrenze wurde bei 10.000 m² Verkaufsfläche gedeckelt (nicht wie von der Anregungsträgerin dargestellt 12.000 m²). Als Mittelzentrum ist der Hansestadt Wismar ein überörtlicher Versorgungsauftrag übertragen worden, ein überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot ist eine Ausprägung dieser Versorgungsfunktion. Zwar	

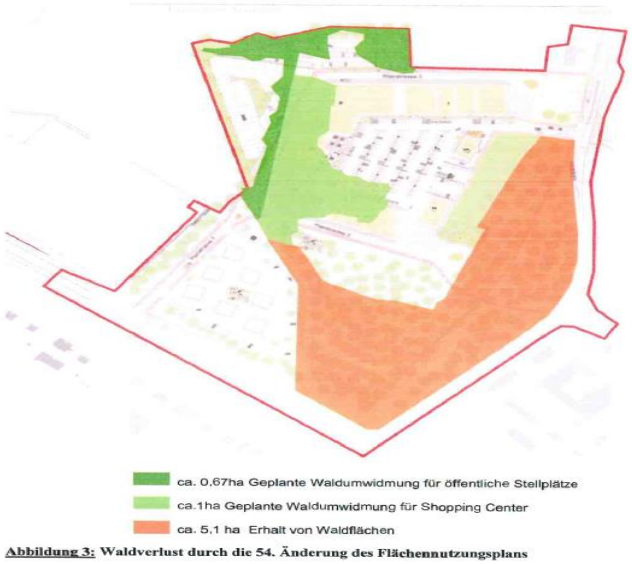
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,4 qm liegende spezifische Verkaufsfläche auf. Weitere 10.000 qm mit entsprechenden PKW-Stellplätzen vor der Tür werden absehbar zu Umsatzeinbußen für die Einzelhandelsgeschäfte in der Altstadt führen. Als langfristiger und ebenso ungünstiger Nebeneffekt steht eine Zunahme des Individualverkehrs zu erwarten - einfach, weil insgesamt 430 PKW-Stellplätze zusätzlich geschaffen werden. Ein Wohnmobilpark in solch kurzer Entfernung zur Innenstadt einzurichten, ist ebenso unsinnig, zumal es genügend Freiflächen im Hafenbereich oder anderenorts	werden nennenswerte Entwicklungsspielräume nur in wenigen Branchen gesehen (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) S. 38), Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können aber zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots im SUR Wismar führen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen werden vier planerische Grundsätze formuliert (vgl. REHK, S. 83f). Die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen (Planstandort) ist mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Sowohl die Hansestadt Wismar, als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist. Hierzu wurden mit den rechtsverbindlichen Festlegungen für den Bebauungsplan entsprechende Weichen gestellt. Die Gefahr der Leerstandsbildung in der Innenstadt besteht nicht, hierzu hat die Hansestadt Wismar die zentrenverträglichen Verkaufsflächengrößen durch das Gutachterbüro GMA aus Hamburg ermitteln lassen, die durch das Vorhaben nicht überschritten werden. Es wurde explizit untersucht, für welche Sortimente ein Bedarf besteht. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Das Verkehrssystem kann den Mehrverkehr aufnehmen. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	in Nähe der Stadt gibt. Dass dafür dann auch noch ca. 0,7 ha Wald gerodet werden müssen, zeigt die absolute Sinnlosigkeit des vorgelegten Nutzungskonzeptes (Motto: „Bäume fällen, um dort Autos zu parken"). Die Hansestadt Wismar ist bereits heute ein eklatantes Beispiel für eine Art von verfehlter Stadtplanung, die von Fachleuten nach ihrer Wirkung als "Donut-Effekt" (Abbildung 2) bezeichnet wird: aus dem Ortskern werden Geschäfte, Ämter und andere von Bürgern frequentierte Einrichtungen in den Stadtrand oder das Umland verlagert. Das führt dazu, dass es für die Bewohner des Stadtzentrums immer schwieriger wird, ohne PKW-Nutzung die Bedürfnisse des Alltags zu befriedigen - es entsteht ein Stadtkern, der praktisch ausschließlich an den Bedürfnissen von Touristen ausgerichtet ist.	Urlaub mit dem Wohnmobil liegt hingegen voll im Trend und immer mehr Wohnmobilisten machen sich Jahr für Jahr auf den Weg, die gesamte Ostseeküste - und damit auch Wismar - mit dem Wohnmobil zu entdecken. Hierdurch steigt auch der Druck auf die Städte und Gemeinden eine entsprechende Anzahl an Wohnmobilstellplätzen im Stadtgebiet bereitzustellen. Diesen Bedarf an Wohnmobilstellplätzen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erkannt und ist bereit zu handeln. Ziel der Festsetzung des Wohnmobilstellplatzes ist es somit, einen zentrumsnahen Wohnmobilstellplatz zu errichten, um den Touristen der Hansestadt Wismar eine zentrale Übernachtungsmöglichkeit zu bieten und zugleich die Straßen und Parkplätze von der Vielzahl von Wohnmobilen im Sommer freizuhalten. Auch soll klargestellt werden, dass es sich um einen Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparken handelt und um keinen Campingplatz, der zum längeren Verweilen einlädt. Die Erweiterung der Stellplatzkapazität für Wohnmobile wird in Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen in der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) deutlich empfohlen. Der Donut-Effekt ist ein schlechtes Beispiel für die Projektentwicklung auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände, da es sich hierbei nicht um eine Handelslage am Ortsrand, sondern um eine innenstadtnahe Lage (ca. 800 m südlich des Marktplatzes) handelt, die in Altstadtnähe für weitere Synergieeffekte (u. a. durch Parkplätze, Wohnmobilstellplätze und Hotel) sorgen soll. Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier	

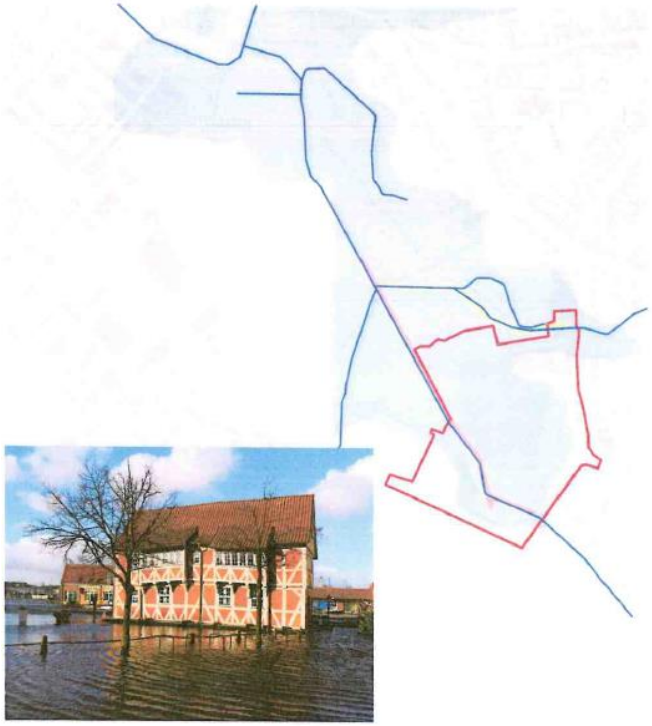
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**Das Beste muss nach innen** Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016  **Abbildung 2: Donut-Effekt** Dass neben den 300 Stellplätzen für das Einkaufszentrum auch noch zusätzliche 130 PKW Parkplätze für Besucher der Altstadt eingerichtet werden sollen (auch dafür muß bestehender Wald gerodet werden) ist ein weiterer Ausdruck eines unsinnigen Nicht nachhaltigen Nutzungskonzeptes: In der Stadtplanung gibt es einen Richtwert für die Entfernung zwischen Parkplatz und Besucherziel: 300 m sollen nicht überschritten werden. Die Distanz zwischen den 130 Stellplätzen zum Marktplatz beträgt allerdings mehr als 950 m (man geht also mehr als 12 Minuten dorthin). Auch das nächstgelegene Kino befindet sich mehr als 350 m vom Parkplatz entfernt.	künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden, es handelt sich um einen stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort. Die 100-300 m Entfernung zum Markt ist ein Zielwert des Parkraumkonzeptes, aber kein Ausschlusskriterium. Im Bereich südlich der Altstadt werden unbestritten Parkplätze benötigt und der Planstandort wurde bereits im Jahr 2012 in das Parkraumkonzept der Stadt aufgenommen. Entsprechende Flächen in der vorgegebenen Entfernung sind jedoch nicht vorhanden. Bevor gänzlich auf Parkplätze verzichtet werden muss, müssen längere Entfernungen akzeptiert werden. U.a. entfallen mit Umsetzung der Bauleitplanung die Parkplätze am heutigen Aldi Bgm.-Haupt-Str., die öffentlich zu halten waren und auch im Bedarfsfall angenommen wurden. Teile der ausgewiesenen Parkplatzfläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des angrenzenden Feuchtbiotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Ein weiterer Richtwert in der Stadtplanung betrifft die Entfernung vom Parkplatz zur Arbeitsstätte: hier gilt 700 m als absoluter Maximalwert. Damit eignen sich die neu zu schaffenden 130 Parkplätze auch nicht für die Mehrzahl der innerstädtischen Arbeitsplätze. Fazit: Das dem B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Nutzungskonzept leistet keinen Beitrag zu einer gesunden und Ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung, die Neuschaffung von 430 PKW Stellplätzen, von 55 Wohnmobilstellplätzen und über 10.000 qm Verlaufsfläche ist unsinnig und führt zu einem weiteren „Aussterben" der Altstadt. Um ein Gefühl für 10.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche zu bekommen, sollte man sich vor Augen führen, dass im Rahmen des nunmehr mindestens 7,6 Milliarden EUR teuren Stuttgart-21-Projektes 40.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche geschaffen werden sollen. Das entspricht 0,063 qm pro Einwohner. Bei dem in Abrede stehenden Projekt auf dem ehemaligen HEVAG Gelände soll dagegen eine Verkaufsfläche von 0,24 qm pro Einwohner neu geschaffen werden. **3. Waldverlust** Wälder dürfen nach aktueller Gesetzeslage nur dann im Flächennutzungsplan „umgewidmet" werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Im vorliegenden Fall besteht dieses Interesse offensichtlich nicht (siehe Abschnitt 2), und es wurde im Rahmen der bisher vorgelegten Unterlagen zudem nicht entsprechend nachgewiesen. Nach Unterlagen der Fa. InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG sollen 0,67 ha Wald für öffentliche Parkplätze und 1 ha für das Shopping-Center vernichtet werden - erhalten werden sollen ca. 5,1 ha Waldfläche (Abbildung 3). Es müssen also ca. 100 Bäume gefällt werden, um ein unsinniges und der Stadtentwicklung schadendes Nutzungskonzept mit 430 PKW-Stellplätzen umzusetzen.	Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Die Umweltbelange wurden fachlich korrekt bewertet und in der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich ist zwischen dem Drewes Wäldchen, welches parallel zur Schweriner Straße verläuft, und den sonstigen Waldflächen, die einen Aufwuchs auf einer Brachfläche darstellen, zu unterscheiden. Die Abgrenzung des Waldes, der wald-rechtliche Ausgleichsbedarf und die waldrechtlichen Abstandsregelungen wurden unmittelbar mit der Forstbehörde abgestimmt. Das zuständige Forstamt bestätigte, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde. Die geplante Wohnbau- und Einkaufszentrumsfläche wurde - vor allem aus Gründen des Waldschutzes - in ihrem Umfang erheblich reduziert, wodurch die nutzbare Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungspla-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Während andere (Hanse-)Städte alles daransetzen, ihre Innenstädte autofrei oder zumindest „autoarm" und damit für die Bürger aktiver zu gestalten, fördert die Stadtentwicklung in Wismar einseitig den Individualverkehr und vernachlässigt alternative Mobilitätskonzepte (Beispiele: Parkhaus am Hafen, zugepflasterter Bahnhofsvorplatz mit PKW-Stellplätzen u.a.m.). So gesehen, könnte man das bekannte, aber nicht belegte Bismarck-Zitat, demzufolge in Mecklenburg- Vorpommern alles 50 Jahre später passieren würde, auf Wismar bezogen wie folgt ummünzen: Auch 50 Jahre nachdem sich die Stadtplanung von der „autogerechten Stadt" verabschiedet hat, verfolgt Wismar dieses Konzept noch mit voller Überzeugung. Das lässt sich ja auch beispielsweise an dem von der Bürgerschaft beschlossenen Neubau der Hochbrücke über den Mühlenteich ablesen…	nes deutlich geringer ausfällt. Alternativen, die erhebliche Eingriffe in den Altbaumbestand des Drewes-Wäldchens bedeutet hätten, hat die Hansestadt Wismar verworfen. Stattdessen wurde die deutliche Reduzierung der nutzbaren Fläche zugunsten des Erhalts von Altbäumen und damit des Landschaftsbildes in Kauf genommen. Die Verkleinerung der Flächen bringt jedoch den Druck mit sich, die verbleibenden Flächen bestmöglich ausnutzen zu können. Es ist nicht möglich, zwischen die auf der nutzbaren / bebaubaren Fläche (für Gebäude, oder Verkehrsflächen) aufgewachsenen Gehölze gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass auf die Beseitigung von Gehölzen verzichtet werden kann. Der Eingriff in die Waldflächen und sonstigen Flächen des Plangebietes wurde bewertet. Ein Waldausgleich und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich werden erfolgen. Dies ist den Unterlagen zur Bauleitplanung zu entnehmen. Die Plangeberin (Hansestadt Wismar) beabsichtigt, mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und eines öffentlichen Parkplatzes, Flächen des ruhenden Verkehrs zu errichten, um den Individualverkehr aus der Innenstadt fernhalten zu können. Insofern kann die nebenstehende Stellungnahme nicht nachvollzogen werden. Kenntnisnahme. Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Fazit: Waldbäume zu fällen, um weitere Parkplätze zu schaffen, ist Zeichen eines ausschließlich auf zusätzlichen Individualverkehr setzenden nicht nachhaltigen Verkehrskonzeptes, das offenbar in Wismar überlebt hat. Vom Gesetz vorgeschriebene Ausgleichsflächen sind nicht in der Lage, den Auswirkungen eines solchen aus der Zeit gefallenem Verkehrskonzeptes wirksam Abhilfe zu leisten.  **Abbildung 3:** Waldverlust durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans **4. Hochwassergefahr** Auch wenn die in den letzten Jahren vermehrt auftretenden Hochwasserereignisse in Wismar pittoreske Fotos erlauben (Abbildung 4), muss mittelfristig davon ausgegangen werden, dass der schon jetzt festgestellte Anstieg der Ostsee von mehr als 3 cm pro Dekade nicht nur anhält, sondern weiter zunimmt.	Wie bereits erwähnt, konnte der zuständigen Forstbehörde gegenüber dem Bedarf zur Waldumwandlung plausibel vermittelt werden. Die Genehmigung zur Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft, sowie auch explizit in die Waldflächen, wurde auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt und Ausgleichmaßnahmen wurden festgelegt. Woraus die Anregungsträgerin den Schluss zieht, die gesetzlichen Erfordernisse zum Ausgleich seien nicht in der Lage, den Auswirkungen der Planung Abhilfe zu schaffen, ist unklar und kann so nicht bestätigt werden.	

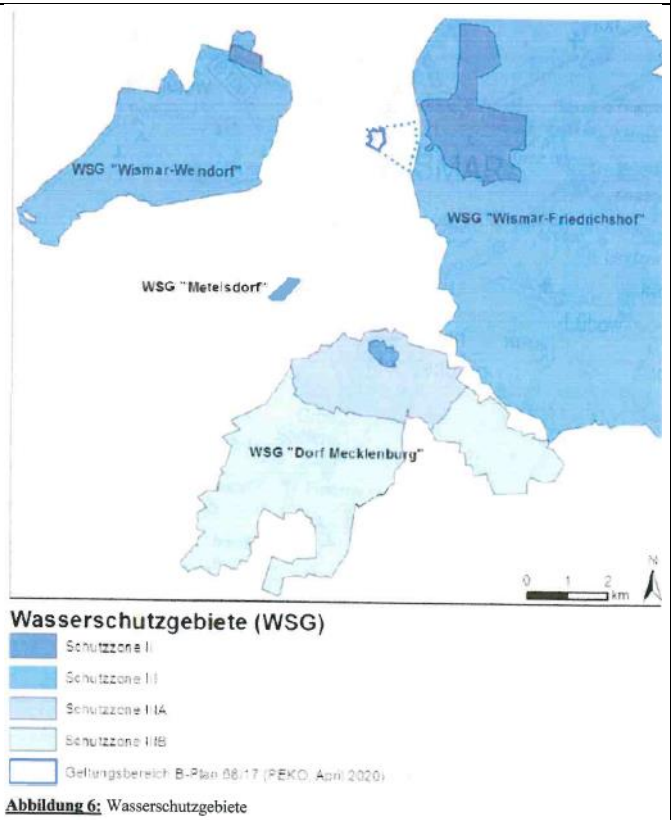
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Im Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern finden sich Szenarien, die die entsprechenden Überschwemmungsgebiete zeigen. Man sieht, dass das gesamte von der 54. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gelände im Überschwemmungsbereich liegt und eine aufwändige Aufschüttung notwendig würde. Die Forderung im Bebauungsplan, dass Wohnräume erst ab 3,20 m über Normalhöhennull (NHN) zugelassen werden, belegt die überdurchschnittliche Hochwassergefahr, die natürlich durch die Bodensanierung, die weitflächige Versiegelung des Geländes und das Abholzens des Waldes weiter steigen würde.	Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Zudem wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Die Geländehöhen werden jedoch erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, so dass vorliegend keine Aussage hierzu getroffen werden kann. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde zudem deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	 **Abbildung 4: Überschwemmungsgebiet** (Quelle: Kartenportal M-V, Umweltkarten, eigenes Photo, Konturen des B-Plan Gebietes nicht exakt maßstäblich) Fazit: Eine weiträumige Versiegelung für nicht benötigte Verkaufsflächen und Stellplätze in Verbindung mit dem Abholzen von Wald- und Einzelbäumen verbietet sich in einem hochgefährdeten Überschwemmungsgebiet. Vor allem dann, wenn genügend andere Flächen für eine sinnvolle Stadtentwicklung zur Verfügung stehen	Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN. All diese Aussagen finden sich in den Bauleitplanunterlagen wieder. Auswirkungen durch die nebenstehende Stellungnahme ergeben sich somit nicht. Grundsätzlich ist die „weitläufige Versiegelung“ des Projektes zu relativieren. Bei der Fläche handelt es sich um einen früheren Gaswerksstandort, der nie vollständig saniert wurde. Im Umweltbericht sind die bestehenden versiegelten Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,2 ha und damit rund 15 %. Alle Möglichkeiten der Verringerung des Versiegelungsgrades wurden planerisch ausgeschöpft. Der Bedarf an den vorgesehenen Nutzungen wird in der Bebauungsplanbegründung aufgezeigt. Mit dem Belang des Hochwasserschutzes wird durch die Aufnahme verbindlicher Festsetzungen umgegangen. Ebenfalls reagiert die Planung auf die erforderlichen Baumrodungen, indem sie für eine Kompensation sorgt. Die Einzelbäume werden allesamt mit einem Faktor von mindestens 1:1 im Plangeltungsbereich ersetzt. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**5. Bodensanierung** Das Bodengutachten von 2018 weist extreme Bodenbelastungen mit polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wie Benzol, Toluol, Ethylbezol und Xylol, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Cyaniden auf (Hervorhebung: Original-Begriff aus dem Gutachten). Quelle: Staatliches Institut für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Umweltgutachten **Abbildung 5:** Extreme Bodenbelastungen gemäß Umweltgutachten In Anbetracht der im Gutachten genannten extremen Belastungen ist das Gutachten allerdings nicht geeignet, eine saubere fachliche Grundlage für die Beurteilung der tatsächlichen Gefährdung der Bevölkerung zu geben bzw. wirksame Maßnahmen vorzuschlagen, wie eine	Das Altlastenggutachten wurde dem Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vorgelegt. Inhaltliche Mängel wurden keine festgestellt und das StALU ordnete u.a. auf Grundlage des Gutachtens die Bodensanierung in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Sanierungsgebiet an. Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das StALU WM wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	solche Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Das liegt nach meiner Auffassung an folgenden Mängeln: • es sind Baugrundbohrungen von 1968 und Erkundungen von 2010 herangezogen worden, ohne ein komplette Untersuchung des gesamten Gebietes nach einheitlichem methodischen Vorgehen vorzunehmen; • für die vorgesehene Wohnbebauung im Südwesten des Gebietes liegt überhaupt keine Gefährdungseinschätzung vor;	gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb wurde auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Fläche des geplanten öffentlichen Parkplatzes wurde vollständig als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Somit ist es zwar korrekt, dass orientierende Untersuchungen des Untergrundes bislang nicht stattfanden,	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	• auch auf der nördlichen Grenzfläche, auf der 130 Parkplätze entstehen sollen, wurden keine Proben entnommen; • es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Großteil des kontaminierten Bereiches durch einen großen, zusammenhängenden Parkplatz (300 Stellplätze) versiegelt werden muss, wenn der Boden gemäß Umweltgutachten sowieso ausgetauscht werden muss; • das Gutachten spricht von einem Grundwasserleiter in den obersten 2 m, dessen definierte Fließrichtung ... nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar ist (Zitat S. 7). Es ist also möglich, dass über diesen Grundwasserleiter Verunreinigungen in das benachbarte Wasserschutzgebiet Wismar-Friedrichshof gelangen können (Abbildung	mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird jedoch sachgerecht umgegangen. Durch die getroffene Festsetzung und die Kennzeichnung der Fläche, werden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen. Die Böden auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände sind stark zu versiegeln, denn auch nach erfolgter Bodensanierung ist eine gewisse Belastung vorhanden, von der bei dem vorgesehenen Nutzungszweck (gewerbliche Nutzung) jedoch keine Gefahr ausgehen wird. Den Bebauungsplanunterlagen ist zu entnehmen, dass Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden. Hinsichtlich der Grundwasserbelastung ergab sich aus den Altlastenuntersuchungen, dass aufgrund der günstigen hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort allein das Schichtenwasser als oberster Grundwasserleiter (GWL) mit gaswerktypischen Schadstoffen befrachtet ist. Eine Differenzierung der Begriffe Grundwasser / Schichtenwasser soll nachfolgend stattfinden. Unterhalb der Erdoberfläche vorkommendes Wasser wird grundsätzlich als Grundwasser bezeichnet und ist nach § 3 Ziff. 3 WHG das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Das für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasser nach DIN 4049 ist definiert als unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich oder nahezu ausschließlich von der Schwerkraft und den durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird. Davon abzugrenzen ist das sogenannte Schichtenwasser. Dies ist durch wasserstauende	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	 **Abbildung 6:** Wasserschutzgebiete	Schichten oberhalb des Grundwassers am Versickern gehindertes, meist oberflächennahes, meist durch Niederschlagswasser gespeistes und mit dem Hauptgrundwasserleiter nicht in Kontakt stehendes Grundwasser. Befindet sich darunter eine nicht wassergesättigte Zone, spricht man von schwebendem Grundwasser. Im Untersuchungsgebiet kommt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt. Ausweislich des Umweltberichts und der Sanierungsplanung ist / war eine separate Sanierung des Schichtenwassers aufgrund der günstigen hydrogeologischen Bedingungen nicht notwendig. Etwaige Restkontaminationen, die bei Berücksichtigung der Nutzung des Sanierungsgebietes als Park- und Gewerbefläche als vertretbar eingestuft werden, verbleiben zwar im Boden, stellen aber keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser dar. Negative Auswirkungen auf das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Wismar-Friedrichshof (etwa 800 m Entfernung) werden keine erkannt. Zudem werden die Altlasten ja beseitigt, dass sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Eine Altlastenuntersuchung fand lediglich auf dem ehemaligen HEVAG-Grundstück statt. Der vom StALU bestätigte Sanierungsbereich wurde bereits einer Sanierung unterzogen. Ein geringfügiger Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes war bereits Bestandteil der durchgeführten Altlastensanierung. Die räumliche Ausbreitung möglicher Bodenbelastungen ist jedoch nicht abschließend	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	**Fazit:** Das Umweltgutachten hat lediglich ausgesuchte Gebiete des von der 54. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Geländes bearbeitet und dafür aber keine nachvollziehbaren Auswahlkriterien benannt. Ein Grundwasserleiter wird zwar identifiziert, es werden aber keine Daten über seine Fließrichtung erhoben - eine Unterlassung, die angesichts der Nähe des Wasserschutzgebietes Wismar-Friedrichshof schon als fahrlässig bezeichnet werden muss. Angesichts der Mängel des Umweltgutachtens kann erwartet werden, dass spätere Klagen von gesundheitlich beeinträchtigten Anwohnern oder Nutzern des Gebietes Erfolg haben. **6. Zusammenfassung**	bekannt. Aus diesem Grund wurden / werden die plangegenständigen Baugebietsflächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet und zu ergreifende Maßnahmen zu Eingriffen in den Boden benannt. Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet, auch wenn die hier möglicherweise vorkommenden Altlasten nicht aus der Gaswerksnutzung stammen. Hierdurch werden mögliche Umweltbelastungen und Gefahren für Leib und Leben vermieden. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes somit umgegangen. Die ausgewiesenen Nutzungen dürfen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Auf den Grundwasserleiter und die Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wurde bereits eingegangen. Mängel am Gutachten werden keine festgestellt und wurden auch vom StALU nicht erkannt. Auf die nebenstehend zusammengefassten Punkte wurde zuvor umfangreich eingegangen. Einer weitergehenden städtebaulichen Stellungnahme und einem darauf abgestellten Beschlussvorschlag bedarf es nicht. Der Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 29	Meine Stellungnahme lässt sich wie folgt zusammenfassen: Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans versucht mit nicht nur durch die augenblickliche Corona-Situation bedingter unzureichender Bürgerinformation ein Projekt durchzusetzen, welches durch ein fragwürdiges städtebauliches Konzept geprägt ist, das angetan ist, dem Einzelhandel in der Altstadt Schaden zuzuführen und einem überkommenen Verkehrskonzept mit einer ausschließlichen Priorisierung des autogebundenen Individualverkehrs Vorschub leistet. Besonders schwerwiegend sind allerdings Mängel in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Abschließend erlaube ich mir der Hinweis, dass durch eine rechtzeitige Einbindung der Bevölkerung in Form einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung all die oben genannten Kritikpunkte hätten vermieden werden können. Insofern empfehle ich dem Bauamt für zukünftige Änderungen des Flächennutzungsplans eine Vorgehensweise, die Anregungen der Bürger früher aufgreift und eine echte Erörterung von möglichen Alternativen erlaubt.	68/17 wurde am 30.11.2017 durch die Bürgerschaft gefasst und am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 30.04.2018 bis einschließlich 08.06.2018 frühzeitig über Ziel und Zweck der Bauleitplanung unterrichtet. Zusätzlich fand in diesem Zeitraum eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. In der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB konnte diese Informationsveranstaltung nicht wiederholt werden. Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, legte die Corona-Pandemie das öffentliche und politische Leben im Jahr 2020 ein Stückweit lahm. Von größeren Menschenansammlungen wurde abgeraten. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat über die Durchführung einer erneuten Informationsveranstaltung abgestimmt und sich mehrheitlich dagegen ausgesprochen. Die Auslegung fand im Zeitraum 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 - und damit fast sieben Wochen lang – statt. Gesetzlich vorgegeben ist ein Monat, jedoch mindestens 30 Tage. Die Einbeziehung der Bürger in das Planverfahren hat somit stattgefunden und hieraus ergaben sich auch Auswirkungen auf die Planung. Unter anderem ist zu benennen, dass u.a. aufgrund der Resonanz der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Dauerkleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt wurde und ebenfalls auf die Wegeverbindung durch die Kleingartenanlage verzichtet wurde. Bei aller Einbeziehung der Bürger ist jedoch auch klar, dass die letztendlichen kommunalen Entscheidungen von den vom Volk gewählten politischen Vertretern zu treffen sind. Für diese Entscheidung wurde sehr viel Abwägungsmaterial zusammengetragen, so dass eine sachgerechte Abwägung für oder gegen die Planung bzw. einzelne Belange stattfinden kann. Abschließend ist festzuhalten, dass über Art und Umfang einer Bürgerbeteiligung die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und nicht das Bauamt zu entscheiden hat.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 30	**Bürger – anonymisiert** **Stellungnahme vom 31. Juli 2020** Als Verbund von über 220 Unternehmen in Wismar und Umgebung vertritt die WWG die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder gegenüber den öffentlichen Institutionen. Wir möchten vorweg deutlich betonen, dass wir die Erschließung und Bewirtschaftung des HEVAG-Geländes grundsätzlich sehr begrüßen. Es ist sehr erfreulich, dass dadurch eine zusätzliche Belebung der innenstadtnahen Flächen und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und der davon ausgehenden Umweltgefahr erfolgen. Allerdings gibt es aus den Reihen unserer Mitglieder aus dem Bereich der Hotellerie große Bedenken gegenüber der Ansiedlung eines weiteren Hotels bzw. Boardinghauses. Trotz der steigenden Übernachtungszahlen in der Hansestadt Wismar in den letzten Jahren konnte dieses ohne Probleme durch die bestehenden Kapazitäten abgedeckt werden. Statistische Zahlen belegen, dass die Auslastungszahlen der Hotels in der Hansestadt nicht wesentlich von bundesdurchschnittlichen Werten abweichen. Bereits die Errichtung des als Beherbergungsstätte der Werft deklarierten Hotels Radisson Blue im alten Hafen hat die Kapazität der Übernachtungsmöglichkeiten deutlich erhöht und zu Umsatzeinbußen der bestehenden Hotels in der Innenstadt geführt. Die aktuelle wirtschaftliche Misere der Werft lässt vermuten, dass der ursprüngliche Zweck der Beherbergungsstätte weiter in den Hintergrund tritt und das Radisson Blue in Zukunft im verstärkten Maße an den Übernachtungen des normalen Tourismus partizipieren wird.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin der Überplanung des Gebietes grundsätzlich positiv gegenübersteht. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Wismar (3. Fortschreibung von Mai 2020) ist auf S. 129 folgendes zu lesen: „Ein Bedarf zur Ausweitung der Übernachtungskapazitäten besteht in einem zentralen Marktsegment. Das sind Ausbaupotenziale der Kategorie „Tourist“ und „Standard“. - Low Budget Hotels [..] - Bett und Bike (Fahrradtouristen) In Anbetracht der hohen Auslastung des Wohnmobilparks Westhafen wird eine Erweiterung der Stellplatzkapazitäten der Wohnmobile empfohlen.“ Die Planungen auf dem HEVAG-Gelände stimmen also mit den Anforderungen des ISEK überein. Eine Hotelansiedlung wie B&B (so die aktuelle Planung und die Vertragsgespräche mit dem Investor des ehemaligen HEVAG-Geländes) entspricht dem im ISEK als Ausbaupotential gekennzeichneten Segment. Dieses ist bisher in Wismar unterrepräsentiert.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den FNP und den B-Plan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 30	Die Besonderheit des geplanten Hotels auf dem HEVAG-Gelände besteht auch in ihrer räumlichen Nähe zur Altstadt, aber eben auch zu den dort ansässigen Hotels. Die vielbeschworene Unterscheidung in Zielgruppen greift hier nur begrenzt. Das geplante Hotel soll sich auf Gäste im unteren Preissegment konzentrieren und würde somit nicht die Klientel der bestehenden serviceorientierten Altstadthotels ansprechen. Doch Lage und Preis rechtfertigen durchaus gewisse Einschränkungen bei Service und Ausstattung. Und somit ist die Unterscheidung in Zielgruppen nur bedingt gültig. Es gilt insbesondere in dieser Zeit darum, die Altstädte und ihre Angebotsstruktur zu erhalten und Leerstände zu vermeiden. Übernachtungsmöglichkeiten direkt in der Innenstadt generieren i.d.R. auch Umsätze für Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Sei es der Drogeriemarkt, die Apotheke oder auch das Café nebenan.	Zur Hotelauslastung steht in der aktuellen Tourismuskonzeption der Hansestadt Wismar 2019 bis 2029 (S. 9f.): „Die Auslastung der Beherbergungsbetriebe blieb im genannten Zeitraum nahezu konstant, in 2018 stagnierte sie sogar und liegt derzeit bei rund 46%, was an sich zwar kein „schlechte"' Wert ist, aber dennoch im Blick behalten werden sollte." Die Kennziffern des Wismarer Beherbergungsmarktes sind denen vergleichbarer Städte (Rostock, Stralsund, Greifswald) sehr ähnlich. Die Situation ist für die bestehenden Hotelbetriebe nicht schlechter geworden. Auch seitens der Wirtschaftsförderung der Hansestadt Wismar wird kein Grund erkannt, B&B als Marktteilnehmer auszuschließen, zumal die von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Konzepte (ISEK, REK SUR, Tourismuskonzeption) dieser Ansiedlung nicht im Wege stehen. Die Analyse zur 3. Fortschreibung des ISEK zeigte einen Bedarf an Low Budget Hotels (u.a. B&B) auf. Die Plangeberin ist davon überzeugt, dass das Hotel eine andere Klientel ansprechen wird, als dies die serviceorientierten Altstadthotels machen. B&B bietet zwar eine komfortable Übernachtungsmöglichkeit, dass Serviceangebot ist jedoch stark eingeschränkt. Auch wenn die Lage des Plangebietes als gut und zentral zu bewerten ist, gibt es viele Touristen, die die Lage, in der seit 2002 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden und mehrfach ausgezeichnete Wismarer Innenstadt schätzen und auch hier übernachten möchten. Denn die Übernachtungsmöglichkeit in der Altstadt bietet die Möglichkeit der kurzen Wege. Die Touristen schätzen die Bummel-, Verweil- und Aufenthaltsqualitäten der Altstadt und werden auch mit Errichtung des Hotels im Plangebiet hierauf nicht verzichten.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
A 30	Die Wiederbelebung von Leerständen ist mitunter dramatisch aufwendiger und teurer als der Verzicht auf Neuansiedlungen im Umfeld der Altstadt. Aus diesen Gründen befürwortet die WWG die Vermeidung von weiteren Hotelansiedlungen, die sich in erster Linie am Bedarf der Touristen orientieren und regt an, Alternativen aufzuzeigen. Eine davon wäre sicherlich die Schaffung von Einrichtungen für die Unterbringung von Senioren.	Die Bauleitplanung bedient sich dem informellen Planwerk des ISEK und setzt den hier dargestellten Bedarf um. Wie zuvor mitgeteilt, werden die Befürchtungen der Anregungsträgerin nicht geteilt. Temporäres Wohnen wird im SO 1 zulässig sein, „reguläres Wohnen“ hingegen nicht.	

Aufgestellt:

Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

Hansestadt Wismar
- Bauamt -

ANLAGE 1/IV

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange)

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 68/17„Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“

Bearbeitet durch:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
01. Juli 2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom 12.05.2020 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von welchen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage II zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	02.07.2020		X		X		X	
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung	26.06.2020	X			X		X	
3.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, SG Immissionsschutz	24.06.2020	X					X	
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg Zzgl. Nachtrag (01.07.2020)	24.06.2020	X			X		X	
5.	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	11.06.2020	X			X		X	
6.	Landgesellschaft M-V Anstalt des öffentlichen Rechts; Forstamt Grevesmühlen	20.06.2020	X			X		X	
7.	BUND Landesverband M-V	Keine Datumsangabe, Eingang:06.07.2020	X						X
8.	NABU M-V e.V.								
9.	Grüne Liga e.V. M-V								
10.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	19.06.2020	X			X		X	
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V								
12.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock								
13.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	08.06.2020		X					X
14.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	15.05.2020		X					X

15.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Sanierung und Denkmalschutz, SB Denkmalschutz/-pflege	11.06.2020	X			X		X	
15a.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Bauaufsicht Bauamt Abt. Bauordnung	10.06.2020			X	X		X	
16.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege	09.06.2020	X			X	X		
17.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur								X
18.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	18.05.2020		X					X
19.	Evangelische Kirche M-V								
20.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V								
21.	Landesgesellschaft M-V	04.06.2020		X					X
22.	Handwerkskammer Schwerin								
23.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	15.06.2020	X						X
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.06.2020		X					X
25.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
26.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH								
27.	Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar								
28.	Hauptzollamt Stralsund	11.06.2020		X					X
29.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten	15.06.2020	X			X		X	
30.	Bergamt Stralsund								
31.	Straßenbauamt Schwerin	03.06.2020	X						X

32.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung	09.06.2020 15.06.2020	X X			X X		X X	
33.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr								
34.	Eigenbetrieb Nahverkehr, Landkreis Nordwestmecklenburg								
35.	DB Station & Service AG	28.05.2020			X				X
36.	Deutsche Bahn AG								
37.	Eisenbahn-Bundesamt	11.06.2020		X					X
38.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V	03.06.2020		X					X
39.	E.DIS AG	12.06.2020		X					X
40.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	18.06.2020			X				X
41.1 41.2	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	16.06.2020 16.06.2020	X		 X	X		X	 X
42.	Stadtwerke Wismar								
43.	Deutsche Telekom AG	11.06.2020		X					X
44.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	27.05.2020			X				X
45.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	16.06.2020		X					X

Folgende Nachbargemeinden wurden mit Schreiben / Mail vom 12.05.2020 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von welchen Nachbargemeinden Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage II zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Amt der Stadtverwaltung	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow								
2.	Amt Grevesmühlen - Land für die Gemeinde Gägelow	22.06.2020			X				x
3.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow								

4.	Amt für Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf								
5.	Amt für Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg								
6.	Amt für Dorf Mecklendorf – Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow								
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf								
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	07.07.2020			X				x
9.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel								

1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen
2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen
3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise
4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung
5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt
6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt
7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nr.	**Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**		
1.	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 02. Juli 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.
	Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016. (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.	Kenntnisnahme.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung haben der Entwurf des B-Plans Nr. 68/17 ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ sowie der Entwurf der 54. Änderung des FNPs der Hansestadt Wismar jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: April 2020) und Begründung vorgelegen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG – heute: E Dis AG) zu schaffen. Im Vergleich zum Vorentwurf erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs von ca. 15,2 ha auf ca. 11,5 ha. Zum einen ist die bestehende Kleingartenanlage „Am Wall“ nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Plans, zum anderen wurde die Fläche im Ergebnis der geänderten Flächenzuordnung (Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz) im	Die Anregungsträgerin fasst das Ziel und den Zweck der Bauleitplanung sowie die beabsichtigte Planung korrekt zusammen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	nördlichen Bereich des bisher als SO „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzten Gebietes reduziert. Das künftige Wohngebiet wurde in seiner räumlichen Ausdehnung reduziert und konzentriert sich nun auf das Gelände des derzeit im Südwesten des Geltungsbereiches des B-Planes ansässigen Aldi-Marktes. Dieser soll in das geplante Einkaufszentrum umgesiedelt werden, so dass diese Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung ‚Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen“ wird mit dem B-Plan Nr. 68/17 überplant. Für das Einkaufszentrum (siehe Hinweis) sind folgende einzelhandelsspezifische Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² vorgesehen: • Lebensmittelvollsortimenter Edeka (2.500 m² Vfl.) • Lebensmitteldiscounter Aldi (1.300 m² Vfl.) • Biofachmarkt (800 m² Vfl.) • Drogeriemarktes (800 m² Vfl.) • Apotheke (150 m² Vfl.) • Zoofachmarkt (800 m² Vfl.) • Elektrofachmarkt (800 m² Vfl.) • Fahrradfachmarkt (600 m² Vfl.) • Babyartikel- und Spielwarenmarkt (800 m² Vfl.). Für nicht-zentrenrelevante Sortimente wird eine Verkaufsflächenobergenze von 1.450 m² festgesetzt.	Im Bebauungsplan wurde eine max. Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum von 10.000 m², sowie eine Sortimentsliste mit dazugehöriger zulässiger sortimentsbezogener Verkaufsfläche festgesetzt. Der Sortimentsmix und der Flächenpool ergibt aus einer projektbezogenen Potenzial- und Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros GMA aus Hamburg. Das Gutachterbüro stellt in seinem Gutachten klar, dass der Sortimentsmix nicht innenstadtschädlich ist und der Planstandort eine ergänzende Funktion zur Altstadt übernehmen wird. Es wird jedoch darüber informiert, dass die zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Nachgang an die Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplanfestsetzungen nochmal angehoben werden soll, um in der späteren Vermarktung der Flächen etwas flexibel zu bleiben. Die Anregungsträgerin stimmte der Vergrößerung der Verkaufsfläche zu. Da es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, hat diese Anpassung auch keine negative Auswirkung auf die Altstadt. Zudem soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger des Einkaufszentrums die Festsetzung	**Die Festsetzung zum zulässigen Sortimentsmix ist dahingehend anzupassen, dass innerhalb des zulässigen Lebensmittelvollsortimenter, des Lebensmitteldiscounter und des Biomarktes das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ begrenzt wird. Zudem ist das die zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente von 1.450 m² auf 4.000 m² zu erhöhen. Der Bedarf einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.		zu dem zulässigen Sortiment dahingehend konkretisiert werden, welchen Anteil das Sortiment „Nahrungs- und Genussflächen“ im zulässigen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Biomarkt einnehmen darf.	
	Hinweis: Die Hansestadt Wismar, das Gutachterbüro GMA Hamburg und das Energieministerium (Frau xxx) verständigten sich auf die Bezeichnung „Nahversorgungszentrum Drewes Wäldchen“ für das ,,Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“. Die Bezeichnung Nahversorgungszentrum ist sowohl funktional (Schwerpunkt des Angebotes ist auf nahversorgungsrelevante Sortimente und Betriebe ausgerichtet) als auch strategisch zutreffend und sachgerecht (Identifizierung der Bevölkerung mit dem Gebiet).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan / Flächennutzungsplan wird auf die Entwicklung des Nahversorgungszentrums eingegangen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.	Keine Auswirkungen.
	Im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Wismar ist der Vorhabenstandort derzeit als Gewerbliche Baufläche (G), Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Der FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 54. Änderung des FNPs ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 68/17 die Darstellung von Wohnbaufläche, gemischter Baufläche, Sonstigen Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen ,,Einkaufszentrum“, „Wohnmobilstellplatz“ und öffentlicher Parkplatz, Grün-, Wasser und Waldfläche vorgesehen.	Die Anregungsträgerin gibt die mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gewählte Art der Bodennutzung i. S. der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Areals korrekt wieder.	Keine Auswirkungen
	Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 01.10.2018 bewertet. In diesem Rahmen konnte bereits eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass das Vorhaben den Programmsätzen des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und des Regionalen	Keine Auswirkungen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	und 4.1 (3) Z RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte und den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung festgestellt werden.	Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) entspricht. Eine weiterreichende städtebauliche Stellungnahme und ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.	
	Da es sich bei dem geplanten Einkaufszentrum (SO 1) um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, unterliegt dieses den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung des Kapitels 4.3.2 LEP M-V. Eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V (Konzentrationsgebot) wurde bereits im Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.10.2018 hergestellt.	Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Zentralen Orten zulässig sind. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von über 5.000 m² 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. Dies wird durch die Anregungsträgerin bestätigt.	Keine Auswirkungen
	Gem. Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) nur zu lässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Kongruenzgebot). Sowohl die Größe des geplanten Einzelhandelsstandortes als auch die Sortimentsstruktur des Vorhabens entsprechen der Funktion des Mittelzentrums Wismar. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf bestehenden ZVB bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben mit dem vorgenannten Programmsatz vereinbar.	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. Eine Sortimentsliste wurde im Verlauf der Bauleitplanung festgesetzt. Gutachterliche Befunde belegen, dass negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bzw. Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten	Keine Auswirkungen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.		sind. 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. Dies wird durch die Anregungsträgerin bestätigt.	
	Darüber hinaus sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen ZVB zulässig (Integrationsgebot). Gemäß REHK wird der Vorhabenstandort als perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof eingestuft, für den als Entwicklungsziel u. a. die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände, gekoppelt mit der Umstrukturierung des bestehenden Teils des Nahversorgungszentrums (Verlagerung eines Vollsortimenters in den per spektivischen ZVB bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters) aufgeführt ist. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar. Der Standort ist ebenfalls an bestehende Wohnnutzungen angebunden und übernimmt hier bereits eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum	Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Planstandort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen. Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben. Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können. Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (80 - 100 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der	Keine Auswirkungen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Hansehof). Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen. Eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Radwegeverbindung sind ebenfalls gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des B-Plans weiter ausgebaut. Somit kann ebenfalls eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V hergestellt werden.	Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht. Da gutachterlich eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden konnte, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums gutachterlich und aus Sicht der Plangeberin mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar. Zudem kommt – wie die Anregungsträgerin es korrekt benennt – dem Standort zugute, dass er an die bestehende Wohnnutzung angebunden ist und eine wichtige Versorgungsfunktion (ZVB Nahversorgungszentrum Hansehof) übernimmt. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort gut an das Angebot des ÖPNV angeschlossen und die fußläufige Erreichbarkeit und eine Radwegeverbindung sind gegeben und werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter ausgebaut.	
	Seitens der Hansestadt Wismar wurde zudem die Erarbeitung einer Potenzial- und Auswirkungsanalyse zum HEVAG-Gelände in Auftrag gegeben. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter die oben aufgeführte sortimentsspezifische Aufteilung des mit 10.000 m² Vfl geplanten Nahversorgungszentrums. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in mehreren Beratungen mit dem Energieministerium abgestimmt.	Es wird darauf hingewiesen, dass der Empfehlung des Gutachters, die Gesamtverkaufsfläche bei 10.000 m² zu deckeln, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fixiert wurde. Die Verkaufsfläche von 10.000 m² versteht sich somit als absolute Obergrenze. Wie die Anregungsträgerin bestätigt wurden die Ergebnisse des Gutachtens – welche die Grundlage für die Sortimentsfestsetzung darstellen, mit der Anregungsträgerin abgestimmt.	Keine Auswirkungen
	Der Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“, eines öffentlichen Parkplatzes und eines Mischgebietes zur Sicherung des Bestandes stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen
	Bewertungsergebnis Der B-Plan Nr. 68/17 i. V. m. der 54. Änderung des	Kenntnisname. Dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB,	Keine Auswirkungen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	FNPs der Stadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	wonach die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird somit gefolgt.	
	Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen
	Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen
2.	**Landkreis Nordwestmecklenburg** **SG Untere Naturschutzbehörde** **Stellungnahme vom 25. Juni 2020** Untere Naturschutzbehörde Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	<table><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>Es bestehen Nachforderungen.</td><td>x</td></tr></table> **1. Eingriffsregelung/Baumschutz:** Bearbeitung Frau xxx Eingriffsregelung Zur abschließenden Stellungnahme sind folgende Punkte zu überarbeiten:	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	• Waldumwandlung Die Umwandlung von Wald stellt einen genehmigungsbedürftigen Eingriff dar. Sofern es sich um eine Waldumwandlung im Sinne des Forstrechtes handelt, wird die Genehmigung durch das zuständige Forstamt im Einvernehmen mit der UNB erteilt (Vgl. § 42 NatSchAG M-V). Hier ist die Festsetzung 11.1 zu korrigieren.	Bei der Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 handelt es sich in erster Linie um keine Festsetzung zur Waldumwandlung, sondern um eine Festsetzung zum Walderhalt. Die Festsetzung besagt jedoch, dass die Rodung von einzelnen Bäumen innerhalb der festgesetzten Waldfläche, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, zulässig ist, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Der unter Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 integrierte Hinweis zum Rückbau des bestehenden Fußweges durch den Wald sollte entfallen, da auch planungsrechtlich festgesetzte Fußwege (geplante Fußwege) durch den Wald führen, was zu Missverständnissen führen könnte. Der Weg, welcher mit Umsetzung der Planung rückgebaut werden soll, wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Somit bedarf es keiner weiteren Textausführung hierzu.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 ist wie folgt redaktionell anzupassen (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald“ sind als Waldfläche entsprechend zu erhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von einzelnen Bäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, ist zulässig, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.**
	• Kompensationsmindernde Maßnahme Gemäß der Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme 8.10 den HzE ist eine Mindestsubstratdeckschicht von 10-15 cm erforderlich.	Die von der Anregungsträgerin angesprochene Festsetzung 12.1 trifft Regelungen zur Begrünung von Dachflächen innerhalb des festgesetzten SO 1-Gebietes. Um den Anforderungen für die Anerkennung	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 12.1 ist wie folgt ergänzt (unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Innerhalb des festgesetzten sonstigen**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Diesbezüglich ist die Festsetzung 12.1 zu ergänzen.	der Kompensationsmaßnahme zu genügen, sollte eine Mindestsubstratdeckschicht von 10 cm, im Sinne einer positiven Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes, vorgeschrieben werden. Eine erneute Offenlage wird durch diese Änderung / Ergänzung nicht notwendig.	**Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO 1) sind mindestens 50 % der Dachflächen (Nachweis 50 % je Bauabschnitt im Bauantrag) - mindestens jedoch 6.000 m² innerhalb des gesamten SO 1 - dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser- Mischung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt E) extensiv zu begrünen. Die Substradecktschicht hat mindestens 10 cm zu betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Zuge des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der großflächigen Montage von Photovoltaikanlagen die Errichtung von 50 % Gründach nicht möglich ist, die entgangene Dachbegrünung sich jedoch nachweislich auf anderen Dachflächen im SO 1 kompensieren lässt. Werden die festgesetzten 6.000 m² Gründach nicht abschließend erreicht, ist die Differenz durch anderweitige Grünmaßnahmen innerhalb des SO 1 auszugleichen. Die zu ergreifenden Maßnahmen wären mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**
	• Ausgleichsmaßnahme A1 Bei der Pflanzmaßnahme sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Ebenso ist die Frist zur Ausführung der Pflanzungen festzusetzen.	Die im Umweltbericht benannte Ausgleichsmaßnahme A1 „Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (119 Stk.)“ wurde aus den Bebauungsplanfestsetzungen abgeleitet. Hier ist u.a. festgesetzt, dass in den Baugebieten WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Auch zu dem Baugebiete WA wurden Baum- und Strauchpflanzungen angeordnet. Hierüber	**Der Texthinweis Abschnitt E, Pkt. 6 „Pflanzlisten“ ist um folgenden Inhalt zu ergänzen:** **Bei Baumpflanzungen sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		konnte die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher (119 Stk.) ermittelt werden. Da Pflanzgebote sich in mehreren Festsetzungen befinden und die nebenstehende Anregung sich wohl auf alle im Bebauungsplangebiet zu pflanzenden Bäumen bezieht, sollte einmalig auf die „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V." hingewiesen werden; dies unter Abschnitt E, Pkt. 6 „Pflanzlisten". Die Berücksichtigung von Empfehlungen kann aus Sicht der Plangeberin jedoch per se keine Verpflichtung darstellen. Fristen zur Ausführung von Pflanzungen können im Bebauungsplan nicht festsetzen werden. Hierzu bietet der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage. Fristen können im Erschließungsvertrag und / oder in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Grün-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen verankert werden.	**das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.**
	Entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass ist für die Pflanzungen eine Pflanzqualität von Mindestens dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) vorzusehen (Hinweis E 6.2 Textteil zum B-Plan).	Es wird davon ausgegangen, dass nebenstehende Stellungnahme sich auf die Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.3 bezieht. Hier wurde bereits festgesetzt, dass hochstämmige Laubbäume (StU mind. 16/18 cm), jeweils mind. 3 x verpflanzt zu stellen sind. Allerdings wurde festgesetzt, dass alternativ Obstbäume mit StU 12/14 cm zu pflanzen sind. Laut Kap. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass sind für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen einheimische und standortgerechte Bäume zu nutzen. Bei Platzmangel auf der Grundstücksfläche können laut Baumschutzkompensationserlass auch hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten verwendet werden. Laut Kap. 3.1.8 Baumschutzkompensationserlass sind grundsätzlich Bäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Dies gilt somit auch für die Obstbäume. Demnach ist der	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.3 ist wie folgt anzupassen (unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz:** **Stellplatzanlagen sind durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (StU mind. 16/18 cm gemessen in einem Meter Höhe), jeweils mindestens 3 x verpflanzt mit einem Kronenansatz von mindestens 2,40 m (Lichtraumprofil beachtet), z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil E) in einer Baumscheibe von jeweils mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen,**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		festgesetzte Mindeststammumfang für Obstbäume anzupassen. Zudem ist der Texthinweis Abschnitt E, Pkt. 6.2 „Pflanzqualitäten“ anzupassen.	**dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden.** **Zudem ist der Texthinweis Abschnitt E, Pkt. 6.2 „Pflanzqualitäten“ entsprechend der vorherigen Formulierung anzupassen.**
	Sofern Ausgleichszahlungen für nicht erbrachte Pflanzungen erbracht werden sollen, ist dies ebenfalls festzusetzen.	Im Plangebiet sind gem. angepasster Bilanzierung 119 Bäume neu zu pflanzen. Von diesem Kompensationsbedarf können alle Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzt werden. Diese Zahl ergibt sich aus der Kalkulation der späteren Stellplätze etc. und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen. Eine Aufnahme einer Festsetzung zu Ausgleichszahlungen für nicht erbrachte Pflanzungen bedarf es somit nicht.	**Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist anzupassen.**
	• Kompensationsmaßnahme A2 Entsprechend der Bilanzierung/Biotoptypenplan wird für die Maßnahme u. a. eine als Siedlungsgehölz kartierte Fläche (PWX) beansprucht. Diese wird mit einem Biotopwert von 3 bewertet. Entsprechend Anlage 6 der HzE sind grundsätzlich nur geringwertige Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu nutzen bzw. ist der Kompensationswert zu mindern. Die mit einem Kompensationswert von 1 bewertete Maßnahme 6.31 stellt an sich keine Aufwertung des Naturraums dar und kann entsprechend nicht anerkannt werden.	Hierzu fand eine telefonische Abstimmung zwischen der Anregungsträgerin und Vertretern der Stadtverwaltung der Hansastadt Wismar statt. Gemäß der erstellten Gesprächsnotiz zu dieser Abstimmung ist die Maßnahme A2 auf den Bereich der bisher vorhandenen Windschutzpflanzung an der westlichen Gebietsgrenze zu reduzieren. Sie wird dort gem. HZE als 2.25 „Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken" mit einem Kompensationsfaktor von 2,5 in Ansatz gebracht. Die Unter- bzw. Zwischenpflanzung im Bereich des vorhandenen Siedlungsgehölzes (PWX) erhöht die Pufferfunktion zum angrenzenden geschützten Biotop „Kuhweide“ und wird aus diesen biotopschutzrechtlichen Erwägungen auch im Gutachten zum Biotopschutz benannt. In einer späteren Mail bestätigte die UNB die Anerkennung mit	**Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist anzupassen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		folgenden Worten: *„Die Kompensationsmaßnahme A2 wird anerkannt, sofern die Anforderungen für die Anerkennung festgesetzt werden. Hier sind auch die Gehölzarten zu konkretisieren."* Es wird bestätigt, dass die Maßnahme bereits konkret im Bebauungsplan festgesetzt ist und auch eine Pflanzliste integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan ist. Die Auswahl der konkreten Bäume hat auf Ebene der konkreten Objektplanung zu erfolgen. Die Stadt wird die „Tauglichkeit" der ausgewählten Bäume und Gehölze im Sinne ihrer Aufsichtspflicht prüfen.	
	Im Bereich der Baumreihe befinden sich u. a. gesetzlich geschützte Bäume. Einer Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zur Flächenbereitstellung für diese Kompensationsmaßnahme wird nicht in Aussicht gestellt. Insofern ist die angedachte Maßnahme A2 insgesamt auf ihre Geeignetheit als Eingriffskompensation zu überprüfen.	Die Pappelfällung in der vorhandenen Windschutzpflanzung erfolgt aus Verkehrssicherheitsgründen in Bezug auf den zukünftigen Wohnmobilstellplatz. Aus dem bereits benannten Telefongespräch zwischen der Hansestadt Wismar und der UNB ergab sich, dass die Genehmigung der Fällung in Aussicht gestellt wird, da es sich um Pappeln im Innenbereich handelt. Die Bäume sind demnach nicht geschützt und nicht ersatzpflichtig. Die vorhandene Windschutzpflanzung aus Hybridpappeln wird entsprechend der Maßnahme 2.25 HZE 2018 zu einer naturnahen Feldhecke umgestaltet. Dies wird in der Neufassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz so berücksichtigt.	Keine Auswirkungen.
	• Ökokonto Das angegebene Ökokonto ist grundsätzlich geeignet. Ich weise Sie darauf hin, dass vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).	Es wird festgestellt, dass die Reservierungsbestätigung dem Sachgebietsleiter Naturschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg bereits am 19. März 2020 per E-Mail zugeschickt wurde.	Keine Auswirkungen.
	In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12	Die Abwägungsergebnisse werden nach der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos zum Zwecke der Kompensation der mit dem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).	Beschlussfassung über die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen verschickt.	
	• Pflanzliste Im Laufe der Entwicklung hat sich die Fauna auf gebietsheimischen Pflanzen spezialisiert. Diese bieten im Vergleich zu nicht-gebietsheimischen Gehölzen einer Vielzahl von Insekten, Vögel und Säugetieren Teillebensräume, Nahrung etc. Die Verwendung heimischer Gehölze ist somit ein wichtiger Beitrag zum Erhalt bzw. Förderung der Artenvielfalt – auch im besiedelten Bereich. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass sich die nicht-gebietsheimischen Arten ausbreiten und es so zu einer weiteren Florenverfälschung kommt. Die Pflanzliste sollte demgemäß überarbeitet werden. So sollte u. a. Amelanchier arborea gegen eine standortheimische Arte getauscht werden. Desgleichen sollten nicht regionaltypische Arten wie Berberis vulgaris und Cornus mas bzw. Zuchtsorten ausgetauscht werden.	Die Auffassung zu den genannten Gehölzen (gebietsfremd, Florenverfälschung, Beeinträchtigung des Artenschutzes etc.) wird nicht mitgetragen. Die benannten Gehölze werden nicht im freien Landschaftsraum verwendet, sondern nur im begrenzten Umfang zur Grundstücksbegrünung / Straßenbegleitgrün. Dennoch sollte die Pflanzliste dahingehend angepasst werden, dass keine standortuntypischen Arten benannt werden. Eine detaillierte Standortprüfung zur Pflanzenverwendung erfolgt auf Ebene der Objekt- und Freiflächenplanung.	**Die bereits im Bebauungsplan integrierte Pflanzliste ist auf standortgerechte Arten anzupassen.**
	Baumschutz Entsprechend der Darstellung im Umweltbericht ist es geplant nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume zu fällen. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass teilweise in den Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) geschützter Bäumen eingegriffen wird (z. B. Errichtung einer Lärmschutzwand westlich des	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 m (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m), welche daher nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten. Dies war jedoch nicht	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Allgemeinen Wohngebietes). Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V). Die Fällung bzw. die Beeinträchtigung bedarf einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss. Eine Begründung kann dem Umweltbericht nicht entnommen werden. Insoweit kann die Genehmigungsfähigkeit nicht bewertet werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang darauf, dass dies Erteilung der Genehmigung nur unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V möglich ist.	in allen Fällen möglich, da sonst die Planung nicht umsetzbar ist. Für die Genehmigung der Fällung geschützter Bäume wurde bereits teilweise ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt (Bereich der Altlastensanierung im SO 1). Alle anderen nicht zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sind Bestandteil der E/A-Bilanz. Ggf. sind bei der Bauausführung Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies wird sich bei der konkreten Objektplanung für die Straßen und Freiflächen zeigen.	
	Es sind Schutzmaßnahmen für die verbleibenden gesetzlich geschützte Bäume aus der DIN 18920 abzuleiten und in den Festsetzungen aufzunehmen. Ebenfalls ist der Wurzelschutzbereich im Planteil darzustellen.	Zum Schutz bestehender und verbleibender Bäume sollte eine Textfestsetzung aufgenommen werden. Wurzelschutzbereiche werden im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Dies geht über den Detaillierungsgrad eines Bebauungsplanes deutlich hinaus. Allerdings wurde im Nachgang zur durchgeführten förmlichen Beteiligung an der Bauleitplanung Anlage 2.1 zum Umweltbericht erstellt, in der alle Bestandsbäume - außerhalb der Ist-Waldflächen – dargestellt wurden. Der Anlage ist zu entnehmen, welche Bäume geschützt sind, welche nicht geschützt sind und welche Bäume erhalten bzw. wohl nicht erhalten werden können. Der jeweilige Wurzelbereich wurde ebenfalls eingetragen (Kronentraufe + 1,5 m). Die nebenstehende Anregung wurde somit aufgegriffen und visuell aufgearbeitet.	**In den Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist folgende Festsetzung aufzunehmen:** **Die gemäß Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind, sofern sie durch Baumaßnahmen geschädigt werden können, gem. DIN 18920 zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung vor Beginn der Baumaßnahmen vorzusehen und während des Bauablaufs zu kontrollieren.**
	Zum Antrag: Der vom Vorhaben betroffene Baumbestand ist in einem Lageplan in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz	Wie zuvor dargelegt, wurde ein Plan als Anlage 2.1 zum Umweltbericht ergänzt, dem die geforderten Informationen zu entnehmen sind. Dieser Plan kann –	***Der Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist unter Texthinweis 13 „Verlust von Einzelbäumen“ wie folgt zu ergänzen:***

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	(NatSchAG M-V) geschützte Bäume sind zu kennzeichnen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sowie die tatsächliche Kronenausdehnung sind ebenfalls darzustellen.	sobald ein konkretestes Vorhaben feststeht und eine Ausnahmeantrag gestellt wird (Einzelfallgenehmigung notwendig) – für den Ausnahmeantrag verwendet werden. Ein Texthinweis zur Rodung geschützter Bäume sollte aufgenommen werden.	***„Für jeden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum ist in einem Fällantrag die Notwendigkeit der Fällung nachvollziehbar zu begründen. Einem jeden Fällantrag ist ein Lageplan zur Verortung der konkreten Baumstandorte beizufügen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sowie die tatsächliche Kronenausdehnung sind ebenfalls darzustellen.“***
	Arbeiten im Wurzelbereich (Überbauungen/ Abgrabungen/Ablagerungen etc.) sowie Kronenrückschnitte sind u. a. als unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu werten. Diese sind vorrangig zu unterlassen.	Kenntnisnahme. Insbesondere bei der konkreten Objektplanung der zwischen Sportplatz und geplantem Wohngebiet zu errichtender Lärmschutzwand ist auf unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu achten bzw. es ist angemessen zu reagieren.	Keine Auswirkungen.
	Sofern Arbeiten im Wurzelbereich/Schnittmaßnahmen nicht vermieden werden können, sind die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen (Kronenrückschnitte, Überbauung, Abgrabungen, Wurzelkappungen etc.) darzustellen. Es ist zu prüfen inwiefern Beeinträchtigungen vermieden bzw. Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen vermindert werden können – die Schutzmaßnahmen sind entsprechend zu beschreiben. Sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist dies zu begründen.	Kenntnisnahme. Der nebenstehende Hinweis verdeutlicht erneut, dass ein Ausnahmeantrag nicht vor dem Satzungsbeschluss gestellt werden kann, denn das konkrete Bauvorhaben steht zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest (Angebotsbebauungsplan).	Keine Auswirkungen.
	Beeinträchtigungen an den für den Erhalt festgesetzten geschützten Bäumen sind ggf. entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass zusätzlich zu bewerten.	Kenntnisnahme. Eine Nachbilanzierung sollte, wenn nötig durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind in einem Lageplan darzustellen unter Angabe der Baumart/-en (standortgerechte, heimische Laubbaumarten). Der Standort muss eine ungestörte Entwicklung der Bäume zulassen.	Kenntnisnahme. Dies erfolgt im Zuge der Objektplanung für die Straßen und Freiflächen bzw. als Nachweis im Freiflächenplan, welcher Bestandteil eines jeden Bauantragsverfahrens wird.	Keine Auswirkungen.
	Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen bzw. Baumreihen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Hinweis Baum 578 ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.	Kenntnisnahme. Der Baum 578 wurde aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz und dem Lageplan entfernt. Die Tabelle zum Baumkataster (Anlage zum Umweltbericht) wurde dahingehend angepasst, dass die als Allee/Baumreihe aufgeführten Bäume nicht nach § 19 NatSchAG M-V geschützt sind.	Keine Auswirkungen.
	2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Bearbeitung Frau xxx - keine Betroffenheit von LSG oder NSG –	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	3. SPA/Biotopschutz: Bearbeitung Herr xxx Europäische Vogelschutzgebiete Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG Lt. Umweltbericht mit Anlagen werden bei Umsetzung der Planungsabsicht keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Biotope erheblich beeinträchtigt.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	4. Natura 2000/ FFH /Artenschutz Bearbeitung Herr xxx **Natura 2000/ FFH** Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Artenschutz** Die im AFB aufgeführten (VS 1 bis 5 und öBB) und in die Satzung übernommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Teil B Textteil Nr. 12.2 „spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz“ sowie Maßnahmen zum Monitoring, Teil B Textteil Nr. 12.3 sowie die nachrichtlichen Übernahmen, Teil B Textteil, Punkt D, Nr. 4 Artenschutz, sind entsprechend einzuhalten, umzusetzen und zu kontrollieren.	Es wird festgestellt, dass der Artenschutzbericht und die Festsetzungen im Bebauungsplan anerkannt und durch die UNB mitgetragen werden. Durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan wird die Umsetzung der Maßnahmen verbindlich. Durch das festgesetzte Monitoring wird die Maßnahmenumsetzung und -wirkung überprüft.	Keine Auswirkungen.
	Begründung Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und im weiteren Verfahren der UNB zur Prüfung vorzulegen. Die vorgelegte Planung enthält eine faunistische Bestandserfassung und einen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Darin wird ausgeführt, dass Vermeidungsmaßnahmen für verschiedene	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Artengruppen erforderlich sind u.a. zeitliche Beschränkungen der Baufeldfreimachung/ Gehölzbeseitigung im Hinblick auf mögliche Brutvögel, die Anbringung von verschiedenen Nistkästen, Maßnahmen der Lichtgestaltung sowie eine ökologische Baubegleitung. Sofern diese entsprechend eingehalten werden, werden aktuell Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erwartet. In die Satzung, hier Teil B-Text, wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen unter den Punkten Nr. 12.2 und 12.3 explizit mit aufgenommen. Sofern sichergestellt wird, dass diese bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden, wird die Einschätzung der Gutachter mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind derzeit keine erkennbar. Rechtsgrundlagen und andere Quellen **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fas-sung **HzE, 2018:** Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung	**Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die überarbeiteten Planunterlagen der Unteren Naturschutzbehörde wie gefordert nochmal vorgelegt wurden. Die daraufhin geäußerten nochmaligen Anpassungen / Änderungen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, so dass die Belange der Unteren Naturschutzbehörde in der Planung Berücksichtigung finden.**	

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Inhalt der Stellungnahme</th><th>Städtebauliche Stellungnahme</th><th>Beschlussvorschlag</th></tr>
<tr><td>2.</td><td>Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Regional-entwicklung und Planen
Stellungnahme vom 26. Juni 2020

<table>
<tr><td colspan="2">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</td></tr>
<tr><td>FD Bauordnung und Umwelt
. SG Untere Naturschutzbehörde
. SG Untere Wasserbehörde
. SG Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</td><td>FD Bau und Gebäudemanagement
. Straßenbaulastträger
. Straßenaufsichtsbehörde

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
. Untere Straßenverkehrsbehörde</td></tr>
<tr><td>FD Öffentlicher Gesundheits-dienst</td><td>Kommunalaufsicht</td></tr>
<tr><td colspan="2">FD Kataster und Vermessung</td></tr>
<tr><td colspan="2">FD Bildung und Kultur /SG Schulverwaltung</td></tr>
</table>
Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 und Textteil B Planungsstand 16.04.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</td><td>Kenntnisnahme.</td><td>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine Auswirkungen.</td></tr>
</table>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben. I. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Um die Planunterlage übersichtlicher zu gestalten empfehle ich auf die Ist- Darstellung des Waldes zu verzichten. Aus der Begründung geht der Ist-Zustand und der Teil für den eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt wurde zweifelsfrei hervor. Zudem ist die Fläche des SO 1 schon beräumt und wieder aufgeschüttet, so dass auch die weiß unterlegten Bestandsstrukturen zur besseren Überschaubarkeit entfallen sollten, ebenso wie die Darstellung von Bäumen im Wald. Knötchenlinie zum MI 2?	Kenntnisnahme. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr sollte jedoch nicht gefolgt werden. Die Darstellung der Ist-Waldfläche im Bebauungsplan entspricht einer Forderung des zuständigen Forstamtes (Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen) und die Darstellung des Ist-Waldes ist auch aus Sicht der Hansestadt Wismar wichtig. Die notwendige Waldumwandlungs-genehmigung könnte sonst wohl auch nicht ohne weiteres in Aussicht gestellt werden. Durch die Darstellung wird die Auswirkung der Planung auf den Wald verdeutlicht und die Belange des Forstamtes werden angemessen berücksichtigt. Die „Knödellinie“ (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten) kann entfallen. Dieser Planzeicheneintrag stammt noch aus der Vorentwurfsplanung, als das jetzige MI 2 ebenfalls SO festgesetzt wurde; jedoch mit anderweitiger Zweckbestimmung. Da nun ein SO an ein MI angrenzt, ist die unterschiedliche Nutzung ohnehin deutlich und das Planzeichen wird obsolet.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. **Das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten“ zwischen SO 1 und MI 2 ist zu entfernen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ist zu prüfen. Öffentlich bedeutet in diesem Fall für die Öffentlichkeit zugänglich und ist i.d.R. auch mit einem Widmungsakt verbunden. Soll das jedoch nicht der Fall sein, sind auch diese Flächen mit P (privat) zu kennzeichnen, auch wenn sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt befinden. Hier handelt es sich um Privateigentum der Stadt.	Die Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen wurde bewusst gewählt. Der Festsetzung von Grünflächen kommt eine für die städtebauliche Entwicklung wesentliche Funktion zu, indem sie durch Festsetzungen über die zulässige Nutzung ergänzt wird. Denn der Begriff „Grünfläche“ ist zunächst als Oberbegriff zu verstehen, der durch den Zusatz „öffentlich“ oder „privat“ sowie die festgesetzte Zweckbestimmung konkretisiert wird. Erst hierdurch wird die Festsetzung hinreichend bestimmt. In § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Zweckbestimmungen (Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe) genannte, welche jedoch nicht als abschließend zu sehen sind. Viele dieser aufgezählten Zweckbestimmungen treffen regelmäßig auch auf öffentliche Grünflächen (z.B. Friedhöfe) zu, so dass die nebenstehende Stellungnahme nicht nachvollzogen werden kann. Das Hauptmerkmal für die korrekte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ist, dass es sich im Wesentlichen um eine begrünte, d.h. mit Pflanzen verschiedener Arte (Bäume, Rasen, Sträucher, sonstigen Bepflanzung) versehene Fläche handeln muss, die einem bestimmten, städtebaulich zu begründeten Zweck dient. Bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Fläche, auch wenn prinzipiell auch bauliche Anlagen innerhalb einer Grünfläche nach Nr. 15 zulässig sind. Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen wurde als „öffentliche“ Grünfläche festgesetzt, da sie für die Allgemeinheit gestaltet und von der Allgemeinheit als zugängliche Grünfläche genutzt werden können. U.a. soll auch der südlich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein öffentlicher	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Kinderspielbereich entstehen.	
	Die Sinnhaftigkeit der Festsetzung von zwingenden Gebäudehöhe auf zwei Stellen hinter dem Komma ist ebenso wie die Bemaßung der Baufelder auf 2 Stellen hinter dem Komma zu prüfen. Zur zweifelsfreien Auslegung der Baufenster ist die Lage der Baufelder von festen Punkten (vorhandene Straßenbegrenzungslinie, oder vorhandene Flurstücksgrenze) aus zu bemaßen. Die Bemaßung von einer unbestimmten Waldgrenze scheint hier nicht zielführend.	Es obliegt nicht der Anregungsträgerin zu entscheiden, ob Gebäudehöhen mit zwei oder mehr / weniger Stellen hinter dem Komma festgesetzt werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der beabsichtigten und mit der Hansestadt Wismar abgestimmten Bebauung. Der Hinweis zur Bemaßung der Baufenster ist des Weiteren plausibel und die vorhandenen Flurstücksgrenzen als feste Punkte zu bezeichnen erscheint gewagt. Mit Umsetzung der Planung wird es aller Voraussicht nach zu einer Neuaufteilung der Flurstücke kommen, welche dann auch Grundlage des Bauantrages sein werden. Auch sei erwähnt, dass die Bemaßung der Baufenster nicht von der Waldgrenze aus erfolgte. Die Baufenster wurden für sich bemaßt. Wie der Anregungsträgerin jedoch bekannt ist, ist der Waldabstand (30 m zum Wald) frei von Bebauung zu halten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Mit der vorgenommenen Bemaßung wird verdeutlicht, dass die Baufenster den Abstand von 30 m zum Wald einhalten.	Keine Auswirkungen.
	Die Farbgestaltung des Gebäudebestandes innerhalb des Satzungsbereichs ist der Planzeichenerklärung anzupassen.	Die in der Kartengrundlage dargestellten Bestandsgebäude sind mit einer sog. ANSI-Schraffur gefüllt. Hierbei handelt es sich um keine Flächenfüllung, sondern um eine Strichlierung mit gleichmäßigem Abstand. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Hintergrundschraffur der Baugebiete durchschimmert und die Bestandsgebäude in ihrer Farbgebung / Helligkeit leicht untereinander abweichen. Dies sollte angepasst werden. Die nebenstehende Stellungnahme ist als Beschlussvorschlag zu formulieren.	**Die Farbgestaltung des Gebäudebestandes innerhalb des Satzungsbereichs ist der Planzeichenerklärung anzupassen.**
	Planzeichenerklärung: Die BMZ (Baumassenzahl) und GR (zulässige	Der Anregung sollte gefolgt werden. Hier kam es zu	**Die BMZ (Baumassenzahl) und GR**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Grundfläche) sind aus der Planzeichenerklärung zu streichen.	einem redaktionellen Fehler, da angedacht war, eine Baumassenzahl und eine zulässige Grundfläche festzusetzen. Auf diese Festsetzung konnte letztendlich jedoch verzichtet werden, die Planzeichenerklärung wurde versehentlich jedoch nicht aktualisiert.	**(zulässige Grundfläche) sind aus der Planzeichenerklärung zu streichen.**
	Text - Teil B: Die Planzeichnung und der Textteil sind im Satzungsexemplar so miteinander zu verbinden, dass zweifelsfrei die Zusammengehörigkeit erkennbar ist z. B. mehrere Blätter mit Siegel verbinden. Der Hinweis auf der Planurkunde, dass der beiliegende Textteil integrierter Bestandteil der Planunterlage ist, genügt diesen Anforderungen nicht. Sofern der Bebauungsplan aus mehreren Blättern besteht, ist das schon auf dem ersten Blatt kenntlich zu machen (Blatt 1 von x).	Die körperliche Bindung von Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) zueinander wird – wie bei anderen Bebauungsplanverfahren auch üblich – zur Satzungsausfertigung erfolgen.	Keine Auswirkungen.
	Um die textlichen Festsetzungen nicht zu überfrachten sind diese auf den Festsetzungsgehalt zu reduzieren. Erläuterungen gehören in die Begründung.	Da die Anregungsträgerin in nebenstehender Stellungnahme nicht konkret benennt, wo sich innerhalb des Testteils zum Bebauungsplan (Abschnitt A und B) Erläuterungen befinden, und dem Planverfasser keine Erläuterungen ersichtlich sind, kann auf eine abschließende Behandlung der Stellungnahme nicht erfolgen.	Keine Auswirkungen.
	Zu 1.3.1 Ich empfehle unter 1.3 folgenden Zusatz aufzunehmen: ...festgesetzt, mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 19330 m².	Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung 1.3 benennt die gewählte Art der baulichen Nutzung. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO spielt an dieser Stelle keine Rolle. Eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung erfolgt ab Festsetzung 1.3.1. Die zunächst unter 1.3.1 benannten zulässigen nahversorgungsrelevanten Versorger (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Biomarkt) wurden konkret im Planteil festgesetzten Bauabschnitten zugeordnet.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Nur hier dürfen diese Vertriebstypen errichtet werden. Ein Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche des SO 1 bedarf es hierfür also nicht. Anschließend werden Vertriebstypen für zulässig erklärt, denen keine konkreten Bauabschnitte zugewiesen wurden. Hier macht ein Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche Sinn, dieser ist jedoch auch bereits erfolgt.	
	Aus der Begründung sollte hervorgehen, dass mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche von 19330 m² bezogen auf die für das SO 1 anrechenbare Grundstücksfläche von ...m², die GRZ von 0,6 eingehalten ist.	Der Begründung ist eine Flächenbilanz zu entnehmen. Da die Fläche des SO 1 und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen ist, kann aus der Begründung nachvollzogen werden, dass die GRZ von 0,6 auch mit vollständiger Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht ganz ausgenutzt werden kann. Die Baugrenzen und Baulinien können jedoch auch so festgesetzt werden, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden kann, sie müssen daher nicht eine umfassende Ausnutzung der Festsetzungen (hier GRZ 0,6) ermöglichen. Es gilt also immer die restriktivere Festsetzung.	Keine Auswirkungen.
	Die Aufnahme von Dezimalzahlen zusätzlich zur absoluten Zahl, einschließlich deren Herleitung, sollte gestrichen werden, da damit der gleiche Sachverhalt zweimal festgesetzt ist und die Festsetzung dadurch verkompliziert. Bei Bedarf sollte das in die Begründung aufgenommen werden.	Die Festsetzungsform wurde von einem Fachjuristen empfohlen, da es aus seiner Sicht die rechtssicherste Form der Festsetzung ist. An der Festsetzung wird festgehalten.	Keine Auswirkungen.
	Welche Sortimente zu den nicht Zentren relevanten Sortimenten der Hansestadt Wismar gehören ist zur zweifelsfreien Auslegung, gem. Regionalen Einzelhandelskonzept des Stadt Umlandraumes Wismar, aufzuführen.	Ausweislich der Bebauungsplanbegründung kann die Abgrenzung zwischen "zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 entnommen werden.	**Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde festgesetzt, welche Sortimente auf welcher sortimentsbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Differenziert wurde hier zwischen den**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Dieses Einzelhandelskonzept kann von jedermann im Internet eingesehen werden. Um Diskussionen zu vermeiden, sollte die Sortimentsliste in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung, die nicht zu einer erneuten Offenlage führt.	**zentrenrelevanten Sortimenten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Zentrenverträglichkeit richtet sich nach einer Sortimentsliste, welche im Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 integriert ist. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufzunehmen.**
	Zu 1.3.2 Die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Fleischer, Bäcker, Konditor) sind von der Verkaufsflächenkontigentierung ausgenommen – warum? Bei maximaler Ausnutzung der Obergrenzen aus den Festsetzungen unter 1.3.1 wird damit die von der Regionalplanung vorgegebene Kappungsgrenze von 10.000 m² überschritten. Die Überschreitung ist zudem nicht eingegrenzt.	Das Gutachterbüro GMA aus Hamburg führt in dem für die vorliegende Bauleitplanung erarbeiteten Einzelhandelsgutachten die Betriebe des Lebensmittelhandwerks optional und ohne Beschränkung auf. Auch die Landesplanung bestätigte in ihrer Stellungnahme die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es ist festzustellen, dass die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Fleischer, Bäcker, Konditor) leider immer seltener werden. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre sind etwa 30 % der Betriebe in Deutschland verschwunden (Daten des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks). Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind durch die getroffene Festsetzung nicht zu erwarten.	Keine Auswirkungen.
	Zu 2.1 Ich empfehle auf den 1. Absatz zu verzichten.	Der Empfehlung sollte nicht gefolgt werden. Die Textfestsetzung 2.1 verdeutlicht, dass neben den textlichen Festsetzungen ebenfalls die Nutzungsschablone zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung heranzuziehen ist. Zudem wird unter 2.1 definiert, wie die zulässige Gebäudehöhe zu ermitteln ist. Bei dem 1. Absatz der Festsetzung 2.1 handelt es sich somit um Inhalt, der dazu dient, die nachfolgenden Festsetzungen korrekt	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Zu 3.1.1. Gebäudelängen von max. 15 m sind über die abweichende Bauweise nicht festsetzbar. Denn das Festsetzungsmerkmal der „Bauweise“ betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (vgl. BVerwG NVwZ 1995, 696; OVG Koblenz BeckRS 2016, 49828). (BeckOK BauNVO/Hornmann, 21. Ed. 15.3.2020, BauNVO § 22 Rn. 63)	anwenden zu können. Es ist korrekt, dass BeckOK BauNVO/Hornmann, 21. Ed. 15.3.2020, BauNVO § 22 Rn. 63-65 zu entnehmen, ist, dass das Festsetzungsmerkmal der „Bauweise“ allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen betrifft. Dies steht der Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelängen jedoch nicht entgegen. Die offene Bauweise begrenzt die Zulässigkeit von Gebäuden auf eine Länge von 50 m. Somit regelt die Bauweise auch die zulässige Gebäudelänge auf einem Grundstück. Dies wohl im Sinne der Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück. Die Errichtung von bis zu 50 m langen Gebäuden entspricht jedoch nicht dem planerischen Willen der Hansestadt Wismar, deshalb wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bei Wahrung der Grundprinzipien der offenen Bauweise (seitliche Grenzabstände) kürzere Gebäudelängen festgesetzt werden. Weshalb die Anregungsträgerin bei der Aussage „Gebäudelängen von max. 15 m sind über die abweichende Bauweise nicht festsetzbar“ auf das Urteil des OVG Koblenz Beschl. v. 1.8.2016 stützt ist unklar. Dem Urteil ist folgendes zu entnehmen, was die Plangeberin in ihrer Festsetzungsweise bestätigt. „Der Begriff der Bauweise wird definiert als die Art und Weise, in der (Haupt-)Gebäude auf einem Grundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und deren Grenzen angeordnet werden. Auch bei der abweichenden Bauweise muss es sich um eine Regelung der Bauweise handeln, d. h. um eine solche, die im Hinblick auf den seitlichen Grenzanbau und auf die Längenbegrenzung von den in § 22 Abs. 2 und 3	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		BauNVO definierten Bauweisen ... abweicht. Auf andere Merkmale kann sich die Abweichung nicht beziehen. (OVG Koblenz Beschl. v. 1.8.2016 – 8 B 10637/16.OVG, BeckRS 2016, 49828 Rn. 28, beck-online)	
	Zu 3.2.1 und 3.2.2 Da sich die Festsetzungen aus dem Planteil erklären empfehle ich zur Verschlankung des Textteils darauf zu verzichten.	Der Anregung sollte teilweise gefolgt werden. Auf die Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 3.2.2 mit Wortlaut (Innerhalb des WA-Gebietes, der MI-Gebiete, des SO 1-, und des SO 2-Gebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.) kann verzichtet werden. Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 3.2.1 (Baulinie zur Errichtung einer Schutzwand zwischen SO 1 und angrenzender Kleingartenanlage) sollte beibehalten werden, denn die Baulinie ist deutlich unscheinbarer als die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen. Zur Verdeutlichung der Baulinie macht die Textfestsetzung – die keinerlei negative Auswirkungen mit sich bringt – durchaus Sinn.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 3.2.2 ist ersatzlos zu streichen, da sich aus ihr kein weiterer Regelungsgehalt ergibt.**
	Zu 3.2.4 Dafür gibt § 23 BauNVO keine Ermächtigung. Dieser Punkt ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.	Bei der benannten Festsetzung geht es vom Grundsatz her darum, dass das geplante Einkaufszentrum für Kunden auch von Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße erreichbar sein muss (fußläufig wie auch mit dem PKW). Da die Lage der Verkehrsflächen zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht abschließend feststand, wurde sich mit dem Bauamt darauf verständigt, dass das Baufenster im SO 1 nicht auf Verdacht einer möglichen Lage der notwendigen Zuwegung unterbrochen wird. Stattdessen wurde die von der Anregungsträgerin benannte Textfestsetzung aufgenommen, wodurch die Zuwegungen gesichert werden sollten. Nach nochmaliger Prüfung ist jedoch festzustellen, dass § 23 BauNVO – worauf die Festsetzung gestützt ist – keine Rechtsgrundlage für die beabsichtigte	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 3.2.4 ist ersatzlos zu streichen, da § 23 BauNVO keine Rechtsgrundlage für die formulierte Festsetzung liefert. Stattdessen ist zeichnerisch verortet ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Kunden und der Mitarbeiter des Einkaufszentruns festzusetzen. Textlich ist zudem folgende Ausnahmeregelung aufzunehmen:** **„Eine Überbauung des durch Planzeicheneintrag festgelegten Bereiches für Geh- und Fahrrechte ist zulässig, wenn der Nachweis erfolgt, dass im räumlichen Abstand von max. 15 m (östlich/westlich) zu der Flächenfestsetzung des Geh- und Fahrechtes eine Zu- und Abfahrt mit einer**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Festsetzung liefert. Stattdessen soll nun ein Geh- und Fahrrecht zeichnerisch verortet festgesetzt werden. Zudem sollte textlich geregelt werden, dass in einem bestimmten Maß von dem zeichnerisch verorteten Geh- und Fahrrecht abgewichen werden kann, wenn gewährleistet ist, dass die Zuwegung / Zufahrt an anderem Ort und Stelle errichtet wird. Die nun zeichnerisch mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächenfestsetzung darf dann überbaut werden. Da die Sicherung der „Südzufahrt“ bereits Bestandteil der Offenlageunterlagen war und nun lediglich eine andere Festsetzungsweise gewählt wird, bedarf es keiner erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB.	**Breite von mind. 6,50 m und eine Zuwegung mit einer Breite 2,50 m errichtet wird.“** **Die Süderschließung des Einkaufszentrums ist somit gewährleistet.**
	Zu 5.2 Hier ist konkret festzusetzen welche baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstandes zulässig sind. Dafür hat die Forstbehörde im Beteiligungsverfahren die Ausnahegenehmigung zu erteilen, die parallel zur Stellungnahme erforderlich ist.	Der Festsetzung ist zu entnehmen, dass innerhalb des 30m Abstandes zum Wald nur bauliche Anlagen zulässig sind, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. Aus diesem Grund wurden im 30 m-Abstand auch keine Baufenster festgesetzt. Zulassungsfähige Ausnahmen, von der Einhaltung des Waldabstandes, sind unter § 2 WAbstVO M-V geregelt. Der Paragraf sollte unter Festsetzung 5.2 genannt werden. Dies stellt lediglich eine Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes dar und begründet selbstverständlich keine erneute Offenlage. Hierunter fallen u. a. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Da diese Ausnahmen zugelassen werden können, wurden Stellplatzflächen und teilweise auch Flächen für Nebenanlagen im Waldabstand eingezeichnet. Zur Errichtung dieser Anlagen bedarf es aber einer Ausnahmegenehmigung durch das zuständige Forstamt, worauf im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) und in der Begründung mehrfach hingewiesen wird. Die Forstbehörde wurde im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert Stellung zu beziehen,	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 5.2 ist wie folgt zu ergänzen (unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Waldabstands sind gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. § 2 WAbst.VO M-V nur die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und Flächenbefestigungen zulässig. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wird hingewiesen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		ob Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des 30 m Abstandes zum Wald zulässig sind. Mit dieser einmaligen Genehmigung sollte ausgeschlossen werden, dass jeder Bauherr einen separaten Antrag stellen muss. Dieser Aufforderung wurde seitens des Landesforstes nicht nachgekommen, so dass es bei Einzelgenehmigungen verbleiben muss.	
	Zu 7.1 Hier geht es um die Festlegung der Trassen. Da in der Regel die Leitungen in der Straße verlegt werden bedarf es einer solchen Festsetzung nicht extra. Bei der Verlegung auf Privatgrundstücken ist auf Nr. 21 zurückzugreifen.	Aus der Sicht der Hansestadt Wismar entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wurde bestimmt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Die Versorgungsleitungen werden, wie von der Anregungsträgerin korrekt benannt, hauptsächlich über stadteigene oder versorgungsträgereigene Grundstücke geführt (innerhalb von Straßen oder Wegen). Hinzuweisen ist aber auch auf die Regelungen des § 14 BauNVO, wonach Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung in den Baugebieten auch ohne entsprechende planerische Festsetzung allgemein oder jedenfalls als Ausnahme zulässig sind. Auf die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen) kann hier nicht zurückgegriffen werden, denn im Gegensatz zu Nr. 13 ist Nr. 21 eine flächenbezogene Festsetzung. Die Flächen für Versorgungsanlagen- und leitungen stehen aber heute noch gar nicht abschließend fest (Angebotsbebauungsplan). Zur Bewahrung der städtebaulichen Ordnung sollte die Festsetzung deshalb beibehalten werden. Ggf. sind mit den	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Eigentümern, über deren Grundstücke geführt werden sollen, noch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.	
	Zu 9. Die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung ist zu prüfen. Ich weise darauf hin, dass es erforderlich sein kann, ergänzend ein wasserrechtliches Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren durchzuführen, um die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde umsetzen zu können.	Die Festsetzung zum Gewässerrandstreifen ist beizubehalten. Es ist eine Überbauung des Gewässers mit einem 36 m langen Durchlass in der bisherigen Gewässertrasse vorgesehen. Ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, bedarf es nach den Aussagen der Unteren Wasserbehörde nicht. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.	Keine Auswirkungen.
	Zu 11 Die Erforderlichkeit als Festsetzung ist zu prüfen. Aus der Planzeichnung ergeben sich die Sachverhalte. Die Umsetzung der Planung erfordert die entsprechenden Genehmigungen oder in Aussicht Stellung der Genehmigungen vor Bekanntmachung der Planung. Der Rückbau des vorhandenen Weges ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern, sofern das nicht durch die Stadt selbst erfolgt.	Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Bei der Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 handelt es sich in erster Linie um keine Festsetzung zur Waldumwandlung, sondern um eine Festsetzung zum Walderhalt. Insofern bedarf es auch keiner Genehmigung / in Aussicht Stellung vor Bekanntmachung der Planung, welche im Zusammenhang mit Festsetzung 11.1 steht. Die Festsetzung besagt jedoch, dass die Rodung von einzelnen Bäumen innerhalb der festgesetzten Waldfläche, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, zulässig ist, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Der unter Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 integrierte Hinweis zum Rückbau des bestehenden Fußweges durch den Wald sollte entfallen, da auch planungsrechtlich festgesetzte Fußwege (geplante Fußwege) durch den Wald führen, was zu Missverständnissen führen könnte. Der Weg, welcher mit Umsetzung der Planung rückgebaut werden soll, wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Somit bedarf es keiner weiteren Textausführung hierzu.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 ist wie folgt redaktionell anzupassen (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald“ sind als Waldfläche entsprechend zu erhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von einzelnen Bäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, ist zulässig, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Zu 12.1 Die Festsetzung ist nicht plausibel und nicht zweifelsfrei. Sie widerspricht der Festsetzung unter B 1.3.1. i.V. m. B 1.1.3.	Da die Anregungsträgerin ihre Ansicht, die Festsetzung sei nicht plausibel und nicht zweifelsfrei, nicht konkretisiert, ist eine abschließende Behandlung der Stellungnahme nicht möglich. Der Regelungsgehalt ist aus Sicht der Hansestadt Wismar eindeutig und auch ein Wiederspruch zu anderweitigen Festsetzungen lässt sich nicht erkennen. Wenn die Anregungsträgerin mit der Stellungnahme rügt, dass ein „Gründach“ den Bestimmungen der Festsetzung B 1.1.3 (die Dacheindeckung der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 ist ausschließlich in grauen und schwarzen Farbtönen zulässig) wiederspreche, verkennt sie, dass eine Dachbegrünung nicht einer Dacheindeckung entspricht.	Keine Auswirkungen.
	Zu 13.1 Zur zweifelsfreien Festsetzung bedarf es genauer Maßangaben für das Recht.	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden durch Planzeicheneintrag flächenbezogen verortet, der Kreis der von der Festsetzung privilegierten Nutzer wurde benannt und das zu gewährende Recht wurde ebenfalls angegeben. Insofern ist die Festsetzung ausreichend bestimmt und von einer Bemaßung kann abgesehen werden. Dies ist auch anzuraten, da es sich um keine geradlinige Fläche handelt, die zweifelsfrei zu bemaßen wäre. Weiterhin wird darüber informiert, dass durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet werden. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungslegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer jedoch daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage auf dieser Fläche.	
	Zu 15.5 Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei formuliert.	Welche Zweifel bei der Anwendung der Festsetzung aufkommen sollten, bleibt unklar. Es wurde geregelt, dass die Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen sind, wo die Wohnmobilstellplätze errichtet werden. Somit wird die Lage der Hecke nicht exakt verortet und mehrere Heckenpflanzungen können auch zu einer langen, durchgängigen Hecke zusammengepflanzt werden. Dies entspricht dem Planungswille der Hansestadt Wismar und die zuständige Bauaufsichtsbehörde bestätigte, die Festsetzung entsprechend dem Planungswillen verstanden zu haben. Auf die Aufnahme von Pflanzqualitäten wurde bewusst verzichtet, denn die Pflanzung hat eher eine gliedernde als eine ökologische Bedeutung. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung nicht näher bestimmt und die Heckenpflanzung wurde auch nicht in die E-/A-Bilanz einbezogen. Dies sollte in der Bebauungsplanbegründung klargestellt werden.	**In der Bebauungsplanbegründung ist klarzustellen, dass die in Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) festgesetzte Heckenpflanzung auf dem SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ zu erfolgen hat, eine weitergehende Lagefestlegung jedoch nicht erfolgt.**
	Zu 17 Hier handelt es sich um eine Kennzeichnung entsprechend C. Der Punkt ist folgerichtig auch für die Verdachtsflächen zu treffen. Die Ausführung unter C kann dann entfallen.	Es wird darüber informiert, dass die Altlastensanierung im Bereich des SO1-Gebietes inzwischen abgeschlossen ist. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Die angrenzenden Flächen des SO Wohnmobilstellplatzes und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. n den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im	**in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Die Fläche des festgesetzten SO „Wohnmobilstellplatz“ und des öffentlichen Parkplatzes wurden im Bebauungsplan bereits vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wird zudem unter Abschnitt C „Kennzeichnungen“ darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben 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. Die Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind ebenfalls als Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen. Eingriffe in die WA-Fläche sind dann ebenfalls erst zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden.** **Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Eingriffe in diese Flächen sind dann gem. Textteil zum Bebauungsplan erst zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht.	**Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**
	Zu B 1.1.3 Hier fehlt das Gründach	Die Festsetzung B 1.1.3 bezieht sich auf zulässige Dacheindeckungen. Ein Gründach stellt keine Dacheindeckung dar. Um nicht den Eindruck zu erwecken, die Errichtung von Gründächern sei unzulässig, sollte die Festsetzung ergänz werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.1.3 ist wie folgt zu ergänzen (unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Geneigte Dächer ab einer Dachneigung ≥10° sind ausschließlich mit nicht reflektierenden bzw. nicht engobierten Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch andere nicht reflektierende Werkstoffe, wie z. B. beschichtete Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig. Eine Dachbegrünung (bodendeckende Pflanzen) ist ebenfalls zulässig.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Zu B 1.4.1 Absatz 1 Satz 3 Mit diesem Satz läuft die Festsetzung von vorn herein ins Leere.	Der Satz „Abweichende Farbspektren, Formate und Materialien sind ebenfalls zulässig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar nach Bemusterung dem zustimmt.“ kann gestrichen werden, da ein Bauherr, der eine Ausnahme wünscht, dies ohnehin bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen hat. Somit bekommt die eigentliche Festsetzung / die eigentliche Gestaltungsvorstellung auch mehr Bedeutung.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.4.1 ist wie folgt anzupassen (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Teilbereich WA und SO 1:** **Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe – im WA jedoch mindestens die unteren beiden Vollgeschosse – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen. Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen.**
	Zu B 3.2 Ob wasserrechtliche Belange entgegenstehen ist im Vorab zu prüfen. Wenn ja läuft die Festsetzung ins Leere.	Die Festsetzung, wonach die Wohnmobilstellplätze im SO 2 mit wasserdurchlässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen sind, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, wurde aus gutem Grund aufgenommen. Für das SO 2 besteht noch keine abschließende Planung und vertiefende Untersuchungen und Abstimmungen mit Fachbehörden wurden nicht geführt bislang nicht geführt, so dass aus Gründen der Vorsorge die Aufnahme der Festsetzung durchaus sinnvoll erscheint.	Keine Auswirkungen.
	Zu B 4.3 16.1 und 16.2 ist durch 15.1 und 15.2 zu ersetzen.	Hier kam es zu einem redaktionellen Fehler. Die Festsetzung Abschnitt B4.3 solle eigentlich auf die Festsetzungen Abschnitt A, Pkt. 15.1 und 15.2 Bezug nehmen. Die Festsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.3 ist	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.3 wird wie folgt angepasst (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		redaktionell anzupassen.	**Einfriedungen im Bereich des SO2 und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 15.1 und 15.2 als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Bereich des SO 1 sind ebenfalls als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig; dies jedoch lediglich entlang der Ostgrenze des SO 1. An der Südgrenze des SO 1 ist die Errichtung von Toren zwischen den Gebäuden zulässig. Dies insb. im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz.**
	Zu B 4.6 Vorzugsweise ist unbestimmt.	Die Festsetzung sollte angepasst / konkretisiert werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.6 wird wie folgt angepasst (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil E) anzulegen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparishecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.**
	Zu B 5 Der Denkmalschutz hat immer Vorrang.	Die Festsetzung wurde auf dringendes Anraten der Unteren Denkmalschutzbehörde und in Abstimmung mit dem Bauamt, Abteilung Planung aufgenommen. An der Festsetzung ist festzuhalten.	Keine Auswirkungen.
	Zu E 6.3 MV verfügt über kein Nachbarschaftsgesetz.	Der nebenstehende Hinweis ist korrekt. Das	**Gemäß der nebenstehenden**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hat auf ein spezielles Nachbarschaftsgesetz bewusst verzichtet. Die Landesregierung weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass sich die Bürger diesbezüglich nicht in einem rechtsfreien Raum befinden. Zur Orientierung hat sie die vorhandenen Regelungen in einer Broschüre zusammengestellt. Die Broschüre trägt den Titel „Wie sich Streit vermeiden lässt – Nachbarrecht in Mecklenburg-Vorpommern“. Hinweis 6.3 „Pflanzabstände“ sollte entsprechend angepasst werden.	**städtebaulichen Stellungnahme wird der Hinweis 6.3 „Pflanzabstände“ im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wie folgt angepasst:** **„Zur Vermeidung von Konflikten und Meinungsverschiedenheiten zwischen Nachbarn – insbesondere bei Pflanzmaßnahmen an Nachbargrenzen – wird den Grundstückseigentümern nahegelegt, die Broschüre „Wie sich Streit vermeiden lässt – Nachbarrecht in Mecklenburg-Vorpommern“ heranzuziehen.“**
	IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Zu Seite 1 und Seite 29 Ich möchte darauf hinweisen, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68/17 der VE Plan Nr. 11/92 nicht außer Kraft gesetzt ist, sondern die Rechtskraft lediglich „ruht“. Sollte der jüngere Plan aus welchen Gründen auch immer gerichtlich für unwirksam oder nichtig erklärt werden, entfaltet der ältere Plan wieder seine Rechtskraft.	Der Bezug auf die Seiten 1 und 29 der Begründung ist unklar. Seite 1 stellt das Deckblatt der Begründung dar. 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 vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 68/17 tritt der VEP „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ sehr wohl außer Kraft (VEP verliert seine Rechtswirkung), auch wenn dieser nicht in einem selbstständigen Verfahren förmlich aufgehoben wird. Ein solch selbstständiges Verfahren müsste den	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB genügen. Im vorliegenden Fall gilt also der Rechtsgrundsatz „Lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“. Korrekt ist, dass wenn der vorliegende Bebauungsplan einmal unwirksam wird, der VEP im Bereich des heutigen Aldi-Marktes seine Rechtskraft wieder entfaltet.	
	Ich gehe davon aus, dass der Plan nochmals in die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegeben wird.	Es wird festgestellt, dass es sich bei den vorgenommen Planänderungen um keine Planänderungen im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, kann daher abgesehen werden.	Keine Auswirkungen.
	FD Bauordnung und Umwelt **Untere Denkmalschutzbehörde** **Untere Wasserbehörde** Untere Wasserbehörde: Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. x Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **1. Wasserversorgung:** Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Gemäß der im Verfahren befindlichen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen der Hansestadt Wismar befinden sich perspektivisch voraussichtlich einige Teilbereich des B-Plan-Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof.	Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO „Einkaufszentrum“) 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. Es ist allerdings festzustellen, dass die geplanten Nutzungen der künftigen Trinkwasserschutzzone IIIB nicht entgegenstehen werden. Vorsorglich wurde die Abgrenzung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes jedoch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und in den Textausführungen auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet eingegangen. Die nebenstehenden Belange sind somit bereits	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		berücksichtigt.	
	Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.	Für die Trinkwasserversorgung wird ein Ringschluss zwischen der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße bevorzugt. Zusätzlich soll ein „kleiner“ Ringschluss um den Parkplatz des Sondergebietes innerhalb des Gebäudekomplexes ausgehend von der Schweriner Straße ausgebildet werden, um die Versorgungssicherheit aller Gebäude zu sichern. Optional ist ein Anschluss der Wohnbebauung auf dem jetzigen Aldi-Gelände, ausgehend von dieser Leitung aus, möglich. Die Versorgung des geplanten Wohnmobilstellplatzes ist ebenfalls über diesen Leitungsschluss möglich. Die Stadtwerke Wismar GmbH sind in die Erschließungsplanung einbezogen. Weitere Details zur geplanten Erschließung werden im Erschließungsvertrag festgehalten, welcher vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.	Keine Auswirkungen.
	2. Abwasserentsorgung:		
	Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.	Die geplante Abwasserentsorgung wurde u.a. am 07.01.2020 und am 15.09.2020 mit dem EVB besprochen. Bei dem Abstimmungstermin am 20.09.2020 waren auch Vertreter der Unteren Wasserbehörde des LK NWM und des Wasser- und Bodenverbandes „Wallsteingraben-Küste“ anwesend. Hier wurde jedoch ausschließlich der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser besprochen. 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 Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs (EVB) und kann für die zukünftige	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Schmutzwasserentsorgung nicht herangezogen werden. Die Anlage wird derzeit privat betrieben und muss bei Erfordernis erneuert werden. Der Standard des EVB ist bei der Errichtung der Abwasserpumpwerke einzuhalten. Dazu gehören Freiflächen vor den Anlagen, um die Wartung- und Instandhaltung mittels Betriebsfahrzeugen zu ermöglichen, Umzäunung der Anlagen, etc. In der Schweriner Straße sind zwei Leitungen DN 200 für Schmutzwasser im Bestand. Eine Mischwasserleitung (DN 450/300) führt nördlich entlang des Steinmetzbetriebes (Schweriner Straße 15, festgesetztes MI 1) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes in größerer Dimension ersetzt werden.	
	Gemäß den Planungsunterlagen soll eine bestehende Mischwasserleitung durch eine größere Dimension ersetzt werden. Bei Verlegung neuer Leitungen im Rahmen der Entwässerung sollte dieses im Trennsystem erfolgen, d.h. Schmutz- und Regenwasser.	Kenntnisnahme. Eine Entwässerung im Trennsystem ist vorgesehen.	Keine Auswirkungen.
	Gemäß den textlichen Festsetzungen Pkt. 1.4 sollen für den Wohnmobilpark Sammel- und Ableitungseinrichtungen oder Chemietoiletten vorgesehen werden. Gemäß Pkt. 1.4.4. sind unterirdische Schmutzwassertanks zulässig, bedürfen jedoch der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Es wird auf die Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes verwiesen. Die Entsorgung von Chemietoiletten ist mit dem EVB zu klären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem für die Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro liegt die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vor. Das Planungsbüro steht im regelmäßigen Austausch mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb.	Keine Auswirkungen.
	Der Betrieb abflussloser Sammelgruben ist bei der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Die Sammelgruben müssen beständig und dicht gegenüber den zu lagernden Stoffen, insbesondere bei Chemietoiletten, sein.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich durch die nebenstehende Stellungnahme jedoch nicht. Die Planung zum Wohnmobilstellplatz ist noch sehr unkonkret. Die Stadt als aktuelle Eigentümerin der Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes wird mit dem zukünftigen Betreiber des Wohnmobilstellplatzes einen städtebaulichen Vertrag abschließen, indem der sich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle Versorgungsanlagen und -maßnahmen ordnungsgemäß herzustellen und die notwendigen Genehmigungen einzuholen.	
	3. Niederschlagswasserbeseitigung:		
	Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie zuvor dargestellt, wurde die geplante Gebietsentwässerung u.a. mit dem EVB abgestimmt und weitere Abstimmungsgespräche werden auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung folgen. Es wurden keine Belange vorgetragen, die der Planung entgegenstehen würden. Im Bebauungsplan ist aufzuzeigen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist und die Erschließung damit gesichert ist. Entsprechende Aussagen wurden bereits in die Begründung unter Kapitel „Technische Ver- und Entsorgung“ aufgenommen. Der EVB - Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung teilte mit Stellungnahme vom 16. Juni 2020 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	Keine Auswirkungen.
	Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.	Die geplante Entwässerung wurde mit dem EVB und der Anregungsträgerin (Untere Wasserbehörde)	**Die Begründung ist entsprechend den nebenstehenden Ausführungen zur**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Gemäß Entwurf Teil B (Textteil) des Bebauungsplanes soll Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, in die Vorflut eingeleitet werden. Gemäß Begründung zum B-Plan kommen dafür der Graben 21 (11:0:21 – Hauptgraben) und der Graben 21/3 (11:0:21/3 verrohrter Volkshausgraben) in Frage. Bei der öffentlichen Erschließung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und - einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.	abgestimmt Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2020 erarbeitet, welches der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wurde. Die Untere Wasserbehörde stellte die wasserrechtliche Erlaubnis zum geplanten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser am 10. November 2020 auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes in Aussicht. Maßgeblich für die Ableitung von gefasstem Regenwasser ist die zukünftige Einordnung des Gebietes als Trinkwasserschutzzone III B und die damit erforderliche Reinigung des gefassten Regenwassers sowie die Planung des Parkplatzes nach der RiStWag. Darüber hinaus ist die Kapazität der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) nicht für eine Direktableitung möglich. Die Ableitmenge für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes beschränkt sich somit auf 120 l/s*ha. Drei Einleitpunkte in den Graben 21 mit jeweiliger Ableitmenge wurden definiert. Für die gedrosselte Ableitung des gefassten Regenwassers wird die Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Rückhaltung nicht über ein offenes Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Zulauf- und Auslaufhöhen lassen die Herstellung einer Einstaulamelle in einem offenen Becken nicht zu. Es bleibt lediglich der Raum in den Verkehrsflächen zur Rückhaltung gefassten Regenwassers mittels ausreichend dimensionierter Kanäle möglich. Diese Rückhaltung wird aktuell durch über das Gebiet verteilte Regenwasserkanäle als Betonrohr der Dimension 1.000 mm geplant. Diese Betonrohre sind in der Wartung und Unterhaltung über entsprechende Schächte gut zu reinigen. Dem Stauraum nachgeschaltet sind dann die Regenwasserbehandlungsanlagen, um der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB gerecht zu werden. Die Kuhweide ist als Polderfläche für	**Entwässerungsplanung anzupassen. Zudem ist textlich festzusetzen, dass die unterirdische Verlegung von Stauraumkanälen (Anlagen für die Sammlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser) zulässig ist.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		gelegentliche Überstauereignisse vorgesehen. Grundsätzlich kann bei der Ableitung von gefasstem Regenwasser von der Einleitmenge eines „großen Flachlandbaches“ nach Markblatt DWA-M 153 ausgegangen werden. Nach dem Merkblatt M153 müsste eine Trennung des gefassten Regenwassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen erfolgen. Somit sind zunächst zwei gesonderte Kanalsystem geplant. Grundsätzlich ist in der Berechnung keine Behandlung des Regenwassers der Grünflächen (schwach verschmutztes Regenwasser, F1 nach M153) erforderlich. Das gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen (stark verschmutz, F6 nach M153) muss vor der Einleitung in die Vorflut behandelt werden. Nach M153 ist eine derartige Durchmischung von Regenwasser mit stark abweichenden Schmutzfrachten zu vermeiden. Im öffentlichen Bereich soll die Fassung des Regenwassers (Dach und Verkehr) jedoch in einem Kanal bzw. Sammelraum erfolgen und läuft somit auch insgesamt der Reinigungsstufe zu. Für die Beantragung des Wasserrechts ist auch der „Fachbeitrag Wasser“ für die „Einhaltung der Bewirtschaftungsziele“ der berichtspflichtigen Gewässer vorzulegen. Dies jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes.	
	Entgegen den Aussagen im Umweltbericht ist das in der näheren Umgebung vorhandene berichtspflichtige Gewässer Köppernitz bei der Prüfung gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebot) mit zu betrachten.	Der Umweltbericht trifft hier keine entgegenstehenden Aussagen. Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorhanden sind. Als Plangebiet wird im Umweltbericht immer der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung bezeichnet. Die Aussage ist somit korrekt. Der Oberflächenwasserkörper Köppernitz liegt etwa 700 m nordwestlich des Plangebietes. Dass das Gewässer Köppernitz bei der Prüfung gem. WRRL mit zu	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		betrachten ist, ist dem für die Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro bekannt. Diesem liegt die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vor.	
	Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Rückhaltebecken sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.	Die Errichtung von Abwasseranlagen wie offene Regenrückhaltebecken ist nicht vorgesehen. Wie den Bebauungsplanunterlagen zu entnehmen ist, soll das Niederschlagswasser in die vorhandenen Entwässerungsgräben geleitet werden. Da die Vorflut das Niederschlagswasser nur begrenzt aufnehmen kann, wird eine gedrosselte Ableitung notwendig. Zudem bedarf das Niederschlagwasser, welches auf Verkehrsflächen trifft, einer Vorbehandlung / Reinigung. Vorgesehen ist der Verbau von großdimensionierten Entwässerungsrohren / Speicherrohren zur Rückhaltung innerhalb der Verkehrsflächen. Das Niederschlagswasser soll zwischengespeichert, dann reduziert gereinigt und anschließend abgeleitet werden. Die Begründung wird um weitere Aussagen zur geplanten Entwässerung – welche mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt wurden - ergänzt. Auf die durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellte wasserrechtliche Genehmigung zur gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut wurde bereits eingegangen.	Keine Auswirkungen.
	Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.	Auf die Notwendigkeit der Abstimmung der geplanten Gebietsentwässerung und der Notwendigkeit der Zustimmung zur Gebietsentwässerung durch den EVB wurde bereits hingewiesen. Die geplante Niederschlagsentwässerung (Grobplanung) wurde am 15.09.2020 mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in einem Ergebnisprotokoll festgehalten. Ein	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Entwässerungskonzept, mit Benennung der für den Bebauungsplan wesentlichen Aspekte (Einleitpunkte, Einleitmenge, Notwendigkeit einer Vorbehandlung, etc.) wurde der Unteren Wasserbehörde übergeben und die wasserrechtliche Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt. Eine Detailplanung folgt auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung.	
	Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer und Küstengewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung die humosen Oberböden für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet sind und daher eine Versickerung von Niederschlagswasser im Untersuchungsgebiet nicht möglich ist.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.	Im Bebauungsplan befindet sich bereits folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung: „Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von Kupfer	**Die im Textteil zum Bebauungsplan bereits integrierte Festsetzung zur „Materialwahl der Dachflächen“ ist durch die nachfolgend unterstrichenen Textpassagen zu ergänzen:** **„Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.“ Die Festsetzung sollte diesbezüglich ergänzt werden, dass verzinkte und bleigedeckte Dacheindeckungen und Regenrinnen für unzulässig erklärt werden.	**ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.“**
	Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität des Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen sowie dass die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar ist. (Verschlechterungsverbot) Die Vorlage eines Fachbeitrages Wasser ist mit Antragstellung notwendig. Eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Niederschlagswassers aus einem öffentlichen Kanal muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt oder erteilt sein.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut wurde der Hansestadt Wismar nach Vorlage eines groben Entwässerungskonzeptes am 10.11.2020 – und damit vor Satzungsbeschluss – durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Eine Feinplanung erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Erschließungsplanung.	Keine Auswirkungen.
	4.Gewässerschutz:		
	Mit der Neufeststetzung der Trinkwasserschutzzonen und Erlass der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung werden sich zukünftig	Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise (insb. der Bereich SO „Einkaufszentrum“) in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Teilbereiche des B-Plan-Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III B befinden. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar sowohl Antragsteller der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Stadt Wismar ist und gleichlautend den Satzungsbeschluss für das B-Plan-Gebiet begehrt. Die Belange des Trinkwasserschutzes sollten daher im Sinne der Hansestadt Wismar beachtet werden. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der dann geltenden Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen (z.B. Erdwärmesonden, Straßen und sonstige Verkehrsflächen- Beachtung RiStWag).	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 Trinkwasserschutzgebiets- verordnung verwiesen werden, welche zugleich bei Bauvorhaben zu beachten wäre. Vorsorglich wurde die Abgrenzung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes jedoch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und in den Textausführungen auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet eingegangen. Die nebenstehenden Belange sind somit bereits berücksichtigt. Zudem findet die zukünftige Trinkwasserschutzzone IIIB Berücksichtigung in der Entwässerungsplanung. Das gefasste Regenwasser bedarf einer Reinigung und die Planung der Parkplätze wird nach der „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) erfolgen.	
	Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers	Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich primär auf die spätere Erschließungsplanung / Ausführungsplanung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht. Um Bauherren und die von ihnen beauftragten Baufirmen frühzeitig über die wasserwirtschaftlichen Belange zu unterrichten, sollten die nebenstehenden Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden.	**In den Textteil zum Bebauungsplan sind die nebenstehenden Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Gewässerschutz aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in einem Hochwasserrisikogebiet verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Aufgrund der zukünftigen Lage einiger Teilbereiche in der Trinkwasserschutzzone III B ist für Erdwärmesonden/-kollektoren eine gesonderte Prüfung durch die untere Wasserbehörde erforderlich, die Errichtung von Erdwärmesonden/Kollektoren ist voraussichtlich nur mit einer Ausnahmegenehmigung möglich. Bauliche Maßnahmen zur Legung von Fundamenten baulicher Anlagen in den Grundwasserkörper, z.B. Pfahlgründungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Zur Prüfung eines Benutzungstatbestandes gem. § 9 WHG sind formlos Unterlagen mit detaillierten Angaben zur Lage, Tiefe, Materialeinsatz und Einbauverfahren der Tiefgründung sowie Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit einzureichen. Aufgrund der zukünftigen Lage einiger Teilbereiche in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	III B sind Bohrungen (auch für die Tiefengründung) voraussichtlich nur mit einer Ausnahmegenehmigung möglich. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.		
	Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung (Ostfriedhofsgraben 11:0.21/4, Volkshaus-graben 11:0:21/3, Hauptgraben 11:1:21), welche sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste“ befinden, der WBV ist mit einzubeziehen.	Es wird festgestellt, dass die Begründung (Kapitel 4.3.1 „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ im Zuge der weiteren Entwurfsplanung deutlich ergänzt wurde. Auf die von der Planung betroffenen Gewässer / Gräben wird hier eingegangen und die Gewässer werden in einer Abbildung verortet.	Keine Auswirkungen.
	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/ 2580/3) verrohrt ist. Dieses Gewässer ist im B-Plan-Entwurf nicht dargestellt. Zur genauen Lage sind Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ zu tätigen. Das Gewässer ist in die Planung mit einzubeziehen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in das verrohrte Gewässer erfolgen soll (nördlicher Bereich des Einkaufszentrums und öffentlicher Parkplatz).	Auch der Verlauf des Volkshausgrabens wurde in der Begründung abgebildet. Der Volkshausgraben verläuft durch die Kleingartenanlage teilweise offen, teilweise verrohrt. Da die Kleingartenanlage im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurde und der Volkshausgraben nördlich des festgesetzten öffentlichen Parkplatz und des Wohnmobilstellplatzes verläuft, tangiert der Volkshausgraben nur einen kleinen Teil des festgesetzten Mischgebietes. In diesem Bereich ist das Gewässer verrohrt. Auch wenn das verrohrte Gewässer bzw. der verrohrte Gewässerabschnitt rechtlich wohl ein Oberflächengewässer darstellt – denn durch die Verrohrung des Gewässerabschnitts wird die Verbindung zum natürlichen Wasserhaushalt nicht unterbrochen – werden durch die Verrohrung selbstverständlich natürliche Prozesse wie Verdunstung, Versickerung, Auffangen von Regenwasser und Auffangen von aufsteigendem Grundwasser verhindert. Der Gewässerabschnitt im	**Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung „Volkshausgraben“. Der Gewässerabschnitt ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Bereich des Mischgebietes, der auch die Schweriner Straße unterläuft, sollte in den Rechtsplan nachrichtlich übernommen werden. Von einer Festsetzung als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließet und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist. Der Kontakt zum Wasser und Bodenverband ,,Wallensteingraben-Küste" wurde aufgenommen.	
	Das im B-Plan als Entwässerungsgraben bezeichnete Gewässer besteht aus dem Ostfriedhofsgraben (11:0:21/4) und dem Hauptgraben (11:0:21). Der Ostfriedhofsgraben mündet in den Hauptgraben. Der Ostfriedhofsgraben befindet sich im Bereich der Waldfläche, der Hauptgraben grenzt an das allgemeine Wohngebiet. Für den „Entwässerungsgraben“ wurde ein 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen im B-Plan festgeschrieben. Der beidseitige 5 m breite Gewässerrandstreifen befindet sich innerhalb der Grünflächen und der Waldfläche und liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll das Gewässer Hauptgraben mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen teilweise überbaut werden (Brücke, Verrohrung/Durchlass). Eine Anzeigepflicht gemäß § 82 Abs. 1 LWaG besteht nicht, wenn die baulichen Anlagen aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden, die unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist. Im Bauleitverfahren liegen noch keine aussage- bzw. prüfpflichtige Angaben und Unterlagen zur Überbauung des Gewässers vor. Somit besteht die Anzeigepflicht gemäß § 82 Abs. 1 LWaG. Mit der Anzeige ist nachzuweisen, dass der schadlose Abfluss des Gewässers durch die baulichen Anlagen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde ausdrücklich festgesetzt, dass zur Realisierung der Planstraße eine Überbauung des Gewässers zulässig ist. In der Begründung wird hierauf ebenfalls eingegangen. Da der Bebauungsplan unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zustande kommt, wird eine Anzeigepflicht gemäß § 82 Abs. 1 LWaG aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht erkannt. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit	**Die Maßnahme zur notwendigen Überbauung des Gewässers „Ostfriedhofsgraben/ Hauptgraben“, welche zur Herstellung der Planstraße notwendig wird, ist gem. nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in der Begründung zu konkretisieren.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	gewährleistet ist sowie die Maßnahme den Bewirtschaftungszielen nach WHG entspricht.	wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.	
	Ist aufgrund der zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder aufgrund sonstiger Belange eine Umverlegung des vorhandenen Gewässers Hauptgraben oder eine Verrohrung des Gewässers geplant, weise ich darauf hin, dass diese Maßnahmen einen Gewässerausbau darstellen und die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedürfen. Zuständig für den Gewässerausbau ist die Gemeinde. Das Verwaltungsverfahren kann im Rahmen der Bauleitplanung oder als gesondertes wasserrechtliches Verfahren erfolgen.	Kenntnisnahme. Eine Umverlegung des Gewässers ist nicht vorgesehen.	Keine Auswirkungen.
	Für die ausreichende Niederschlagswasserableitung über den Hauptgraben soll gemäß Pkt. 9.1 der textlichen Festsetzungen eine Nachprofilierung der Fließsohle des Grabens im Zuge der Grabenunterhaltungsmaßnahmen erfolgen. Hier wird darauf verwiesen, dass es sich bei den geplanten Maßnahmen auch tatsächlich um Unterhaltungsmaßnahmen handeln muss, da Arbeiten, die über eine Unterhaltung hinausgehen als Ausbaumaßnahmen einzustufen sind. Auch hier gilt die	Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob Erhöhung der Kapazitäten im Grabenprofil im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen möglich ist. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Unterhaltungsmaßnahmen nur abgestimmt mit der Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband stattfinden darf und sich maßgeblich auf eine Beräumung und Profilierung beschränken. Alle weiteren deutlich, das Profil erweiternden Maßnahmen, werden als Gewässerausbau angesehen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Pflicht zur Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens/ Plangenehmigungsverfahrens. **5. Hochwasserschutz:** Das B-Plan-Gebiet befindet sich gemäß den Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten in einem Hochwasserrisikogebiet, die Überflutungsgrenze für das Extremereignis wurde im B-Plan vermerkt. Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als hochwassergefährdet mit hoher Wahrscheinlichkeit ($HQ_{häufig}$) durch Küstengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 20 Jahren ($HQ_{häufig}$) erwartet wird. Bereits bei einem HQ_{20} werden Teilflächen überflutet. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB) In den textlichen Festsetzungen wurden unter Pkt. 10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden festgeschrieben (Mindesthöhe baulicher Anlagen, Auftriebssicherung). Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m ü NHN. Bei einer Höhenlage unter dem BHW sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse/Sturmflutereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Weitere Sicherheitsvorkehrungen gegen Hochwasser (objektbezogener Hochwasserschutz, Auftriebssicherungen etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu treffen. Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit	und bedürfen weiterer planungsrechtlicher Schritte. Das Plangebiet wird großflächig von dem Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Hierbei handelt es sich um ein Risikogebiet gem. Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie für ein Ereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen. Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin noch in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung von einem 200-jährigen Hochwasserereignis (HQ200) sprach. Inzwischen klärte sich, dass ein Teilbereich des Plangebietes bereits bei einem Ereignis HQ 20 betroffen sein wird / kann. Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Grenze stellt das Ausmaß einer möglichen Überflutung (HQ200) dar und entspricht einer nachrichtlichen Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB. Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes müssen selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen. Aus diesem Grunde wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Gebäude / Räume wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Bei baulichen Veränderungen am Baudenkmal Schweriner Straße 17 hat hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden. Nach § 78 b Abs. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend. Rechtsgrundlagen **WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) LWaG**	Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, da hier eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Erbringt die Bauherrschaft im Zuge der Bauantragsstellung den Nachweis, dass andere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erbracht werden, welche den Anforderungen der zuständigen Genehmigungsbehörde genügen, können Abweichungen von den sonst geltenden Festsetzungen gestattet werden. Auch für Verkehrsflächen gilt, dass die Oberkante dieser im Endausbau bei mindestens 2,10 m ü NHN liegen muss. Eine Geländemodellierung wird hier notwendig. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde deutlich darauf hingewiesen, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen und Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit Fußbodenhöhe unter dem Bemessungsgrundwasserstand von 3,20 m ü NHN.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl.M-V S.669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221)AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905) BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"		
	Untere Bodenschutzbehörde		
	Die Stellungnahme wird separat zugesandt.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	FD Bau und Gebäudemanagement Straßenbaulastträger		
	Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	FD Bildung und Kultur		
	Im Geltungsbereich des PU des B-Planes Nr. 68-17 der Hansestadt Wismar befinden sich keine Einrichtungen des FD Bildung und Kultur. Sonstige Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst		
	FD Kataster und Vermessung		
	Siehe Anlage	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Landkreis Nordwestmecklenburg** **Fachdienst Bauordnung und Umwelt** **Stellungnahme vom 26. Juni 2020** **Untere Abfallbehörde: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] 1. Die Aufnahme folgender textlichen Festsetzung in den Planteil B wird als erforderlich erachtet: 1.1. Bodenabtrag ist nur zulässig wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB) Begründung Im gesamten B-Plan-Gebiet ist von Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen oder Aufschüttungen auszugehen. Organoleptisch nicht erkennbare Schadstoffe oder sichtbare Abfälle kommen konzentriert oder diffus verteilt vor. Bodenbelastungen, welche eine Einstufung als Z2[1]-Material oder >Z2 erfordern, sind auch außerhalb von Sanierungsbereichen bekannt. (Siehe auch Stellungnahme der UBodB)	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen oder Aufschüttungen nicht ausgeschlossen werden Dies bezieht sich auch auf belasteten Bodenaushub. Hierauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Die Bodenarbeiten im Bereich des geplanten Einkaufszentrums sind bereits jedoch bereits abgeschlossen. Für den Bereich der Grünflächen wird es zudem zu keinem Bodenabtrag kommen. Somit ist der Hinweis nur auf die Bereiche WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz zu beziehen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierauf einzugehen und die nebenstehende Begründung ist aufzunehmen. Die Aufnahme einer Festsetzung wird nicht als erforderlich angesehen. Die Aufnahme des Hinweises bietet der Bauaufsichtsbehörde eine	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** **In den Textteil zum Bebauungsplan ist nachfolgender Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz aufzunehmen:** **„In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Bodenmaterial ist nach Aushub zunächst Abfall. (Abfallbegriff nach § 3 (1) KrWG; ebenso ist verunreinigter Boden nicht ausgeschlossen nach §2 (3) Nr. 2 und Nr. 3. BImSchG) Die Einbau-Konfigurationen der LAGA M20 regeln die zulässige Verwertung von mineralischen Abfällen. Diese gründen sich auf Deklarationsanalysen nach Tabelle II.1.2-1, Mindestprogramm mit Probenahme nach LAGA PN 98. Die LAGA M20 ist per Erlass des damaligen Umweltministeriums vom 22.12.2005 für Mecklenburg-Vorpommern eingeführt.). Die kurzfristige Hinzuziehung eines Sachverständigen für Altlasten bzw. Bodenschutz als Fachgutachter ist angebracht, zur qualifizierten Durchführung von Bodenabträgen, deren Untersuchung, zur Verwertung und der Dokumentation. Der Gutachter ermittelt Homogenbereiche unter Berücksichtigung von Schadstoffen nach DIN 18300, regelt deren Getrennthaltung, erstellt Beprobungskonzepte zur Deklaration nach LAGA M20 bzw. grundlegende Charakterisierung nach DepV. Fachgutachterliche Begleitung ist sinnvoll und angemessen um abfallrechtliche Anforderungen bei Arbeiten in heterogenen Bodenmaterialien mit tlw. erheblichen Belastungen umzusetzen. Der Fachgutachter weist rechtzeitig seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre nach. Die Fachbehörde beurteilt Lehrgänge und Referenzen und erteilt die Zustimmung im Zweifel auf Grundlage des Konzepts zur Baubegleitung mit Beprobungskonzepten und eines Dokumentationsmusters. Der Fachgutachter muss rechtzeitig vor Baubeginn	ausreichende Anstoßfunktion, so dass sie eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung erteilen kann.	**den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.“** **Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	vertraglich gebunden sein. Rechtzeitiger Nachweis der Eignung bedeutet, dass die geforderten Nachweise spätestens die Monat vor Baubeginn der UAbfB vorliegen. Der Fachgutachter für Baubegleitung und Dokumentation berücksichtigt u.a. Folgendes: - In allen Baubereichen des B-Plans sind erhebliche Schadstoffbelastungen oder Auffüllungen, welche belastet sein können, bekannt. Organoleptisch sind Schadstoffbelastungen nicht immer zu erkennen. Auffüllungen an der nordwestlichen Spitze oder westlich des SO1 sowie des WA wurden bis bislang nicht repräsentativ untersucht. - Bei Bodenaushub besteht für das gesamte B-Plangebiet Untersuchungserfordernis entsprechend LAGA M20[2] TR Boden 2004 und DIN 19731. Das Mindestuntersuchungsprogramm ist in Tabelle II 1.2-1 der LAGA M 20 beschrieben. Als zusätzliche Parameter sind BTXE und Cyanid aufzunehmen, da diese in der bekannten Altlast auffielen bzw. Leitparameter sind. - Bauvorbereitende orientierende In-Situ-Untersuchungen werden empfohlen. Haufwerksbeprobungen erfolgen entsprechend LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98. - Nach gutachterlich begründetem Vorschlag, kann die UAbfB ggf. prüfen, ob für einen Teil erforderlicher Laborproben eine Beschränkung auf bestimmte Leitparameter der jeweiligen Teilflächen möglich ist (z.B. Cyanide, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (SM); bodenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmensollen sollten berücksichtigt werden). - Zusätzliche Untersuchungen entsprechend DepV können erforderlich werden. - Umlagerungen[3] von Bodenmaterial sind nicht		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	unbesehen möglich, da auch nach der Sanierung Schadstoffbelastungen > Z2 nach LAGA bzw. über den Prüfwerten nach Anhang 2 BBodSchV im Sanierungsbereich verblieben, auf Flächen nahe dem Sanierungsbereich bekannt sind oder in anderen Bereichen zu besorgen sind. - Für die Verwertung von Z2-Materialien (auch genannt > Z1.2) sind technische Schutzanforderungen zu prüfen, umzusetzen und zu dokumentieren. - Die LAGA M20 sieht Dokumentationspflichten zum Verbleib von Z2-Material (entspricht >Z1.2) vor. [4] - Möglich sind auch relativ unbelastete Bereiche, für die das Verschlechterungsverbot zu beachten ist. - Arbeitssicherheitsmaßnahmen für Arbeiten im Gefahrenbereich können teilweise erforderlich sein. - Die Hinzuziehung der UAbfB bei Schadstoffbelastungen >Z1.2 nach LAGA M20 ist sinnvoll und angemessen, da diese i.d.R. nur im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertbar sind. [5] Der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1 m betragen. [6] Dies ist in vielen Bereichen des B-Plangebietes nicht gegeben. - Die Einbeziehung eines Fachgutachters ist im Fall solcher anspruchsvollen Bodenaushubverwertung oder am Standort nicht möglichen Verwertung von Bodenaushub sinnvoll und angemessen. - Die Einbeziehung der Behörde ist auch wichtig, da sich aus abfallrechtlichen Analysen i.d.R. Anhaltspunkte auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen. (Siehe auch Stellungnahme der Bodenschutzbehörde) 2. Die Aufnahme folgender Inhalte in den Planteil B unter Hinweisen und in die Begründung wird		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	empfohlen: 2.1 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden (auch bei kleinen Gebäuden wie Schuppen) Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519[7] und/oder TRGS 551[8] durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen. 2.2 Entsorgung von Abfällen der Baustelle Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll	Zu den nebenstehend aufgeführten Punkten 2.1, 2.2 und 2.3 ist festzustellen, dass es sich um allgemeine Informationen handelt, die den fachkundigen Baufirmen / Abbruchunternehmen im Regelfall bekannt sind. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan wird nicht für notwendig erachtet.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV9 vorbereitet werden. Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. 2.3 Gewerbeabfälle Gewerbeabfälle sollten für ein hochwertiges Recycling möglichst weitgehend getrennt werden. Abfalltrennung ist flächen- und damit planungsrelevant für einzelne Bauvorhaben.[10] Mindestanforderungen gibt die Gewerbeabfallvorordnung (GewAbfV, zuletzt geändert 5.7.2017) vor. Zu trennen sind danach i.d.R.: - Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, - Glas, - Kunststoffe, - Metalle, - Holz, - Textilien, - Bioabfälle nach § 3 Absatz 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und Nach weiteren Spezialgesetzen sind u.a. getrennt zu entsorgen: - Verpackungen des dualen Systems - Batterien - Verschiedene Leuchtmittel - Elektrogeräte Andernorts bewährt haben sich bei entsprechendem Anfall z.B. auch: - Trennung von Weiß-, Grün-, und Braunglas - Trennung verschiedener PPK-Sorten und Thermobons Trennung verschiedener Kunststoffe		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	- EDV-Abfälle (rote Tonne) wie Tonerkartuschen, Disketten, u.ä. schadstoffhaltige, gefährliche Abfälle - 4. Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen - Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den EVB[11]. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer. Anmerkung zur Planung:		
	Zuletzt wurden vermehrt Konflikte um Stellplätze von Recyclingcontainern bekannt. Standorte an Einkaufszentren, können im Sinne der Allgemeinheit verträglicher sein als nahe an einzelnen Wohnhäusern. Außerdem könnte Energie für Umwege oder zusätzliche Halts mit dem Kfz gespart werden. Es wird daher vorgeschlagen zu prüfen, ob im SO1 oder angrenzend Stellplätze für Recycling-Container vorgesehen werden können. **Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen:** **KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 04.04.2016 **BImSchG** - Bundes-Immissionsschutzgesetz, zuletzt geändert 26.07.2016 **AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012 **AbfZustVO M-V** - Abfall-Zuständigkeitsverordnung M-V, zuletzt geändert 07.10.2016 **GewAbfV** – Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 **GefStoffV** - Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 3.2.2015 **TRGS 519** - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2014, zuletzt geändert 20.3.2014 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de)	Nach Rücksprache mit dem EVB wird als Standort für das Aufstellen von Wertstoffcontainern eine Fläche auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz genutzt werden können. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**LAGA M 20** - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004 **PN 98** - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“		
	[1] Z2 - Einbauklasse 2, zum eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, Materiealien > Z2 sind in der Regel einer dafür zugelassenen Deponie zuzuführen. *[2] LAGA M20 - Mitteilung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 05.11.2004* *[3] § 12 (2) BBodSchV* *[4] LAGA M20 TII, 1.2.5* *[5] LAGA M20 TR Boden II 2004Pkt. 1.2.3.* *[6] LAGA M20 TR Boden I 2003 Pkt. 4.3.3.2 7 TRGS 519 - Technische Regel für Gefahrstoffe 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten, Ausgabe: Januar 2014, GMBl 2014, S. 164-201 vom 20.03.2014 [Nr. 8/9] geändert und ergänzt: GMBl 2015 S. 136-137 [Nr. 7] (vom 02.03.2015)* *[8] TRGS 551- Technische Regel für Gefahrstoffe: Teer und andere Pyrolyseprodukte aus organischem Material, Ausgabe August 2015* *[9] GewAbfV – Gewerbeabfallverordnung vom*	Die Quellen (Fußnoten) werden zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	*18.04.2017* *[10] Fehlende oder unvollständige Angaben zu Abfällen führten tlw. zu Nachforderungen und Verzögerungen des Baugenehmigungsverfahrens.* *[11] EVB- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar* **Untere Bodenschutzbehörde (UBodB)[12]: Frau xxx** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. **X** Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. **X** Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Notwendige Unterlagen fehlen und sind nachzureichen. **X** In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde bereits auf nicht ausreichende Vorermittlungen verwiesen Die Besorgnis von über den Sanierungsbereich bzw. das ehemalige Gaswerks- /HEVAG Grundstück hinausreichende erhebliche Schadstoffbelastungen ist nicht nur eine vage Vermutung sondern durch Anschnitte verbleibender Cyanidbänder an der Grundstücks- und Sanierungsgrenze sowie Untersuchung von IUQ aus dem Jahr 2013 im Auftrage des EVB belegt.	Untersuchungen, die den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich Schadstoffbelastungen durchleuchten sind der Hansestadt Wismar nicht bekannt. Aus diesem Grund wurden die an den Sanierungsbereich bzw. das ehemalige HEVAG-Grundstück angrenzenden Flächen des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes und des SO „Wohnmobilstellplatz“ vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** **Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen durchgeführt (s. Anlage Baugrundgutachten). Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Die Stellungnahme des Gutachterbüros UPI bestätigt ebenso, dass die Grenzwerte im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht überschritten werden. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen. Deshalb sollte auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und die Ergänzung der Bauleitplanung um die Altlastenverdachts-Kennzeichnung informiert und er stimmt der Planergänzung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht. Auch an anderer Stelle im Plangebiet können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, ein Verdachtsmoment ergibt sich hier jedoch nicht.	**Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.** **Die Fläche des festgesetzten SO „Wohnmobilstellplatz“ und des öffentlichen Parkplatzes wurden im Bebauungsplan bereits vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wird zudem unter Abschnitt C „Kennzeichnungen“ darauf hingewiesen, dass Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben 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. Die Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind ebenfalls als Altlastenverdachtsflächen zu kennzeichnen. Eingriffe in die WA-Fläche sind dann ebenfalls erst zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Vorsorglich sollte ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten aufgenommen werden. Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes werden somit nach Ansicht der Hansestadt Wismar gewürdigt und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr werden ergriffen.	**Als allgemeiner Hinweis zum Bodenschutz wird nachfolgender Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt:** **„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.**
	Die vorgelegten Unterlagen sind auch im Entwurf nicht ausreichend für eine qualifizierte Stellungnahme. Repräsentative Bodenuntersuchungen und eine Überarbeitung des Entwurfs sind erforderlich. Eine gerechte Abwägung ist aufgrund fehlender oder falscher Angaben nicht möglich. Wesentliche Änderungsanforderungen müssen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. Der B-Plan kann in der Fassung des Entwurfs vom 16.04.2020 nicht rechtskräftig werden.	Dem kann aus der Sicht der Hansestadt Wismar nicht zugestimmt werden. Mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wird auf Ebene des Bebauungsplanes umgegangen, indem die ausgewiesenen Nutzungen nicht ohne Voruntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden dürfen, auch, wenn die Grundstücksuntersuchungen in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Eine	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Von der Planung berührte Belange[13], die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, wurden in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet. [14] Die Aussage unter C - Kennzeichnungen, dass ein Nachweis der Kontamination der Böden nicht vorläge, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde, ist für den Parkplatz nicht zutreffend bzw. irreführend.	Verletzung des Gebotes der Konfliktbewältigung ist darin nicht zu erkennen. Ob der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen wird, obliegt uneingeschränkt der Entscheidung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Ein geringfügiger Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes war bereits Bestandteil der durchgeführten Altlastensanierung. Die räumliche Ausbreitung möglicher Bodenbelastungen ist jedoch nicht abschließend bekannt. Aus diesem Grund wurden / werden die plangegenständigen Baugebietsflächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet und	Keine Auswirkungen.
	Im östl. Bereich des im Norden geplanten öffentlichen Parkplatzes sind Bodenbelastungen bekannt, welche die Sanierungszielwerte der südlich angrenzenden privaten Gewerbefläche erheblich überschreiten. Die Sanierungszielwerte von 12 mg/kg BaP und 100 mg/kg Cyanid werden z.T. um das 30- bis fast 50-fache überschritten (bei MKW meist keine Überschreitung, einmal um das 22-fache). Diese Untersuchungen waren der Hansestadt bekannt. Nach Maßstäben der privaten Sanierungsfläche geht die UBodB des LK NWM zunächst auch für den Bereich des öffentlichen Parkplatzes im Norden von Sanierungsnotwendigkeit aus. Entscheidungen trifft das StALU als Sanierungsbehörde. Diese benötigt als Entscheidungsgrundlage eine qualifizierte orientierende Untersuchung gemäß Leitfaden zur Altlastenbearbeitung M-V. Ein Hinweis in der Begründung (S. 58), dass Bodenarbeiten erst nach orientierender Untersuchung in Abstimmung mit dem StALU zulässig sind, ist nicht ausreichend. Textliche Festsetzungen erfolgten nicht. Da sich durch ausstehende Sanierungen Baubehinderungen von Nachbargrundstücken ergeben können, erachtet die UBodB für das StALU	Hinweise zu zulässigen Eingriffen in den Boden sollten aufgenommen werden. Hierdurch werden mögliche Umweltbelastungen und Gefahren für Leib und Leben vermieden. Wie bereits dargelegt, wurde der gesamte Bereich des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Das StALU teilte auf Anfrage mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von dieser altlastenverdächtigen Fläche – analog zur Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes - mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Sofern es bei der Baumaßnahme zu einer Öffnung des Bodens kommt, ergibt sich ggf. die Notwendigkeit, weitere Untersuchungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Im Jahr 2014 wurden Bodenproben aus der angrenzenden Kleingartenanlage „Im Wall Süd“ entnommen und analysiert. Eine sanierungsbedürftige Bodenkontamination konnte nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden dem Kleingartenverein	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	beurteilungsfähige orientierende Untersuchungen vor Rechtskraft oder Baubeginn für erforderlich.	vorsorgliche Nutzungsbeschränkungen auferlegt. Die Anregungsträgerin selbst ordnete im Sommer 2020 eine PAK-Nachuntersuchung zu der nördlich an das Gelände des ehemaligen Gaswerkes gelegenen Kleingartenfläche an. Die Probenahmen erfolgten am 19.08.2020. Die Ergebnisse aus 2014 wurden bestätigt. Das PAK-Verteilungsmuster zeigte keinen gaswerkstypischen Verlauf (Vergleich mit PAK-Erlass-MV).	
	Das geplante WA befindet sich auf einer Auffüllung, in der unbekannte Boden- und Bauschuttmaterialien, aber auch andere Abfälle abgelagert wurden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht sichergestellt.		Keine Auswirkungen.
	Der B-Plan, seine Begründung und der Umweltbericht sind zu ergänzen und zu korrigieren.	Im weiteren Verlauf der Stellungnahme teilt die Anregungsträgerin mit, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden. Damals gaben Zeitzeugen nach Aktenlage an, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden. Die Untere Abfallbehörde teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass Auffüllungen im WA bislang nicht repräsentativ untersucht wurden. Wie bereits zuvor dargestellt wurde, sollte das WA vollständig als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Altlastenuntersuchungen sind dann durchzuführen. Bei positivem Befund sind Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, welche mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen sind. Da ein entsprechender Beschlussvorschlag bereits formuliert wurde, kann ein erneuter Beschlussvorschlag entfallen.	
	Sollte es wichtig sein, eine zeitliche Verzögerung des Verfahrens zu vermieden werden, bedürfen alle Baumaßnahmen der gesonderten Zustimmung der UBodB (ggf. über Bauantragsverfahren).[15] Verbleibende Planungsrisiken sind in diesem besonderen Fall vertretbar, da die Stadt als Plangeber Eigentümer und voraussichtlich Bauherr der Flächen mit der größten Besorgnis von Schadstoffbelastungen ist.	Kenntnisnahme. Auf diese Möglichkeit greift der Hansestadt Wismar zurück, indem Sie die Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan für jedermann sichtlich kennzeichnet und auch textlich Maßnahmen / Bedingungen formuliert.	Keine Auswirkungen.
	Zusammenfassung erforderlicher Schritte:		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Ein Gutachten zu Flächen nördlich von SO1 und SO2 ist schnellstens erforderlich, auf dessen Grundlage die Sanierungsbehörde die Notwendigkeit von Sanierungen rechtzeitig vor Rechtskraft des B-Plans beurteilen kann.		Keine Auswirkungen.
	Für den gesamten Geltungsbereich bedarf es eines nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzten Fachgutachters für Bodenschutz und Altlasten, welcher für Bauvorbereitung, Baubegleitung und Dokumentation beauftragt wird.	Aus Sicht der Plangeberin bedarf es keinem Altlastengutachten, um den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Durch die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen und die textlichen Ausführungen zum Umgang mit diesen Flächen werden ausreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Konfliktbewältigung ergriffen.	
	1. Notwendige Inhalte textlicher Festsetzungen		Keine Auswirkungen.
	Es wird vorgeschlagen die Festsetzungen möglichst einfach und gleichlautend für den gesamten B-Plan zu fassen. Unterschiede in den Anforderungen der jeweiligen Bereiche berücksichtigt der Gutachter entsprechend der Begründung.		
	1.1. Baumaßnahmen bedürfen der Vorbereitung, Begleitung und Dokumentation eines von der UBodB anerkannten Fachgutachters für Bodenschutz und Altlasten. Baubeginn ist erst zulässig, wenn die UBodB den Fachgutachter und sein Konzept für die jeweilige Maßnahme bestätigt hat. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)	Kenntnisnahme.	
	Begründung, grundsätzliche Aspekte für den gesamten B-Plan:		Keine Auswirkungen.
	(Detaillierte Begründung zu den jeweiligen unterschiedlichen Flächen und Rechtsgrundlagen siehe unter Pkt. 2)		
	Die Beauflagung fachgutachterlicher Baubegleitung ist sinnvoll und angemessen, da für den gesamten Geltungsbereich von unterschiedlich mächtigen Auffüllungen auszugehen ist. Zum Teil sind erhebliche Schadstoffbelastungen bekannt oder es bestehen	Mit Ausnahme des Mischgebietes wurden / werden alle Bauflächen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Für den an den Sanierungsbereich des SO 1 südlich angrenzenden Bereich wurde kein Altlastenverdacht geäußert / in den Plan aufgenommen, da Bodenuntersuchungen hierzu keinen Anlass boten.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	begründete Besorgnisse (Siehe Pkt. 2) Für den Sanierungsbereich liegt die Dokumentation nicht vor und Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens[16] erforderlich. Fachgutachterliche Baubegleitung ist sinnvoll und angemessen, da aufgrund heterogener zum Teil erheblicher Schadstoffbelastungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sicher gewährleistet sind sowie die Baumaßnahmen besonders komplex und anspruchsvoll sind. Angemessen ist die Bauflagung auch, da die Bauflächen eines Investors größer als 5000 m² sind und die DIN 19636 ab 5.000 m² fachgutachterliche Begleitung vorsieht. Aufgrund der besonderes anspruchsvollen örtlichen Gegebenheiten ist auch bei kleineren grundstücks- bzw. Eingriffsflächen fachgutachterliche Begleitung sinnvoll und angemessen. Dies gilt insbesondere, da die Flächen der derzeit bekannten Investoren deutlich über 5.000 m² groß sind. Ein Bodenmanagementkonzept soll durch einen solchen qualifizierten fachgutachter erstellt werden und kann im wirtschaftlichen Interesse von Bauherrn sein. Der Fachgutachter weist rechtzeitig seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre nach. Die Fachbehörde beurteilt Lehrgänge und Referenzen und erteilt die Zustimmung auf Grundlage des Konzepts zur Baubegleitung und zum Bodenmanagement mit Beprobungskonzepten	Neben der Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan und dem Texthinweis zum Umgang mit diesen Verdachtsflächen, wurde auch ein Beschlussvorschlag zur Aufnahme eines Hinweises formuliert, dass Bodenabtrag nur zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit Berücksichtigung. Inzwischen ist die Altlastensanierung im Bereich des festgesetzten SO 1 abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Hierauf wurde bereits eingegangen	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	und des vorgesehenen Dokumentationsinhalts, im Zweifel aufgrund eines Musters der Dokumentation. Aufgaben des Fachgutachters sind u.a.: (1) Schutz von relativ unbelasteten Wald-, Grün- und Pflanzflächen (Vegetationsflächen) vor baubedingter Verschmutzung und Verdichtung. Soweit organische Böden angetroffen werden, ist deren Schutzwürdigkeit gutachterlich zu prüfen. Bei mehr als 30 cm Mächtigkeit und angemessener Schadstofffreiheit, sollte nicht überbaut oder überschüttet werden. Bauzeitlich soll ausgezäunt werden (2) Umsetzung des Verschlechterungsverbotes bei Bodenumlagerungen außerhalb des Sanierungsbereiches. Im Plangebiet sind sehr unterschiedliche Schadstoffbelastungen des Bodens bekannt. Ein Konzept zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung sinnvoller Chargentrennungen ist im Rahmen der Bauvorbereitung erforderlich. Umlagerungen nach § 12 Abs. 2 BBodSchV[17] sind nicht zulässig oder bedürfen eines mit der UBodB abgestimmten Konzeptes. (3) Gewährleistung ausreichend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Bereiche mit bekannten Schadstoffbelastungen oder verdächtigen Auffüllungen. Soweit abfallrechtliche Untersuchungen neue Anhaltspunkte für Bereiche mit bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffkonzentrationen ergeben, ist in dem Bereich abhängig von möglichen Nutzungen z. B. Bodenaustausch erforderlich (oder ggf. mit unbelastetem Material anzudecken). Andere Maßnahmen sollten geprüft werden. (4) Wahrung von Möglichkeiten zur Realisierung von evtl. anzuordnenden Sanierungen im Grenzbereich zweier Grundstückseigentümer (5) Schutz der flächig ausgebildeten Grundwasserleiter vor Schadstoffeinträgen aufgrund die Stauer		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	durchberchenden Pfahlgründungen u.a.. (6) Vermeidung von Schadstoffmobilisierungen (Versickerung ist nicht zulässig, soweit nicht nachgewiesen ist, dass relevante Mobilisierung von Schadstoffen nicht zu besorgen ist.[18] Baubedingt sollen bei Abtrag erheblich belasteter Materialien z.B. Stäube minimiert werden. (7) Bodenmanagement zur Minimierung von Abfuhren und Antransporten (Ressourcenschonung) (8) Gutachten zur Vorbereitung der Prüfung von Sanierungsanordnungen durch das StALU.		
	1.2. Nutzungsbeginn ist erst zulässig wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach 4.1 von der UBodB bestätigt ist. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)		Keine Auswirkungen.
		Die Notwendigkeit zur Aufnahme einer bedingten Festsetzung wird nicht erkannt. Durch die Kennzeichnung der Flächen als „Altlastenverdachtsflächen und den textlichen Ausführungen im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist bereits hinreichend bestimmt, wie mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes zu verkehren ist.	Keine Auswirkungen.
	Begründung: Die Dokumentation dient dem Nachweis, dass bodenschutzrechtliche Anforderungen, wie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind. Sie ist daher erforderlich. Der gutachterliche Nachweis von bodenschutzrechtlich angemessen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist für die jeweils zulässige empfindlichste Nutzung rechtzeitig vor Nutzungsbeginn zu erbringen. Abfallrechtlich relevante verbleibende Schadstoffbelastungen sollen für künftige Baumaßnahmen nachvollziehbar dokumentiert werden und mit den B-Plan-Unterlagen zugänglich gemacht werden. Der angemessene Umfang ergibt sich jeweils aus der Erläuterung Pkt .1 bis 3 und den im Rahmen der Bauvorbereitung spätestens erforderlichen	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Untersuchungen (Homogenbereiche nach DIN 18300, DIN 19639, siehe auch Abfallrecht). Inhalt und Abgabezeitpunkt der Dokumentation beschreibt der Gutachter in seinem Konzept zu 4.1. Soweit der Gutachter schlüssig darlegt, dass z.B. zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen (z.B. Bodenauftrag) nicht erforderlich sind, kann geprüft werden Mit Zulassung des Baubeginnes bereits den Nutzungsbeginn zu zulassen. (Dokumentationspflichten bleiben allerdings i.d.R. bestehen.) **2. Detaillierte Begründungen:** **2.1. Beurteilungsgrundlagen und Zuständigkeiten, welche der Fachgutachter berücksichtigt** Beurteilungsgrundlagen 2.1.1 Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. (§ 1a (2) BauGB und §1 (2) LBodSchG M-V). Das heißt insbesondere Böden mit hoher Bodenfunktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden[19] sind zu schützen. Maßstäbe zur Umsetzung sind u.a. den Schriften 'LABO-Checklisten –Boden' und 'Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB' zu entnehmen. Für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben werden bodenschutzrechtliche Anforderungen durch die DIN 19639 vom September 2019 konkretisiert. 2.1.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten. (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) Dazu sollen Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV soweit wie möglich unterschritten und Vorsorgewerte nach BBodSchV angestrebt werden. [20] Für Wohnbauflächen sind grundsätzlich auch die	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung zwischen Fachgutachter und Unterer Bodenschutzbehörde erfolgt jeweils einzelfallbezogen und bedarfsorientiert. Beurteilungsgrundlagen und Zuständigkeiten werden für Beginn der Begutachtung abgestimmt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	besonders empfindlichen Nutzungen Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau zu berücksichtigen. Besonders kritisch kann der Prüfwert für Benzo(a)pyren (BaP) sein, welcher gegenüber der BBodSchV durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017 auf 1 mg BaP / kg TM für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen abgesenkt wurde. Für Flächen, die dem Kinderspiel besonders dienen (können), sind 0,5 mg/kg BaP als Prüfwert zu berücksichtigen. Für Wohnmobilstellplätze ist 1 mg BaP / kg TM wie bei Parkanlagen geeigneter Maßstab. Für einen öffentlichen Parkplatz können 5 mg/ kg BaP als Prüfwert für Gewerbegebiete angewendet werden. 2.1.3 Die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten richtet sich nach § 12 BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung). 2.1.4 Bodenschutzrechtliche Sanierungspflichten richten sich nach BBodSchV und dort zunächst nach Prüf- und Maßnahmewerten des Anhangs 2. Mit weiterer Bewertung nach § 4 BBodSchV. Die Bewertung ob Detailuntersuchungen zur weiteren Gefährdungsabschätzung durch das StALU erforderlich sind, erfolgt entsprechend Leitfaden zur Altlastenbearbeitung M-V auf Grundlage einer qualifizierten Orientierenden Untersuchung bis hin zur Kostenschätzung weiterer Maßnahmen. 2.1.5 Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. (§2 (3) BauGB) Dazu gehören auch Hinweise auf Schadstoffbelastungen, wenn diese mehr als vage sind.[21] [22]	Die nebenstehenden Hinweise betreffen nicht den Fachgutachter für Altlastenfragen, sondern die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.		Hansestadt Wismar als Trägerin der Planungshoheit über die Bauleitplanung. Die Hansestadt Wismar nimmt sich dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes verantwortungsvoll an, indem sie die Altlastenthematik im Plangebiet transparent behandelt,	
	2.1.6 Im Umweltbericht erfolgt die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann. Dazu gehören sowohl positive als auch negative Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2 a) und b) BauGB)	Verdachtsflächen im Bebauungsplan kennzeichnet und durch textliche Regelungen sicherstellt, dass es zu keinen Bodeneingriffen ohne vorherige Untersuchung kommen darf. Der Umweltbericht geht auf die Altlastensituation im Plangebiet ein.	Keine Auswirkungen.
	Zuständigkeiten		
	2.1.7 Für die Anordnung der Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen und von Altlasten (Detailuntersuchung) sowie die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten ist das StALU [23] die zuständige Bodenschutzbehörde (§ 14 Abs. 4 Nr. 2 und 3 LBodSchG M-V.)		Keine Auswirkungen. Kenntnisnahme.
	2.1.8 Die UBodB des LK hat bodenschutzrechtliche Auffangzuständigkeiten (§ 14 (3) LBodSchG). Dies sind u.a. vorsorgender Bodenschutz im Sinne des Schutzes von Bodenstrukturen (Porenvolumen), Schutz vor Verschmutzung und Vergeudung, Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen hinsichtlich möglicher Bodenschadstoffbelastungen, Ermittlung und		Keine Auswirkungen. Kenntnisnahme.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Dokumentation von Verdachtsflächen bis zum Abschluss orientierender Untersuchungen.		
	2.1.9 Im Zusammenhang mit B-Plänen liegt die Amtsermittlungspflicht bis zum Abschluss orientierender Untersuchungen bei der plangebenden Gemeinde (vergl. Pkt. 1.5). Die UBodB beurteilt ob, von der Gemeinde vorgelegte Untersuchungen gemäß Leitfaden zur Altlastenbearbeitung M-V 2006 ausreichend repräsentativ sind - die Ergebnisse der örtlichen und der Materialuntersuchungen vollständig und nachvollziehbar dargestellt sind. - Gefährdung der Schutzgüter schlüssig bewertet sind, - Lösungsvorschläge zum weiteren Vorgehen geeignet sein können. - aus Lösungsvorschlägen zum weiteren Vorgehen abzuleitenden Maßnahmen kostenseitig abgeschätzt sind.	Kenntnisnahme. Die Hansestadt Wismar kommt ihrer Verantwortung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach, auch wenn sie auf Ebene der Bauleitplanung keine sondierenden Untersuchungen durchführt. Durch die Berücksichtigung der Hinweise und beschriebenen Maßnahmen im Bebauungsplan werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet.	Keine Auswirkungen.
	2.2. Sachstand, welchen der Fachgutachter berücksichtigt		
	2.2.1 Der gesamte Geltungsbereich von 13,86 ha, mit Ausnahme von MI1 und MI2 und dessen engerem Umfeld, ist in Messtischblättern von 1888 als Niederung dargestellt. Diese wurde im Geltungsbereich des B-Planes mit unterschiedlichen Mächtigkeiten aufgefüllt. (Ausnahmen gab es möglicherweise z.B. bei Randflächen und Gewässern, die nicht aufgefüllt wurden.) Im Zentrum befand sich das städtische Gaswerk. Gaswerkstypische und andere Bodenbelastungen sind vorhanden. Der größte Teil der Flächen ist hochwassergefährdet.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	2.2.2 MI2 Der Bereich des MI2 war nach Kenntnis der UBodB ursprünglicher Gaswerksstandort. 1993 wurden		Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	keine erheblichen MKW Belastungen ermittelt. BaP, Cyanid oder Schwermetalle wurden nicht untersucht. [24] Mündliche Hinweise, gaben Naphtalinbelastungen der Fundamente an.	Der westliche Freiflächenbereich des MI2 wurde in den Sanierungsbereich aufgenommen, da hier Bodenverunreinigungen festgestellt wurden. Die Sanierung ist inzwischen erfolgt. Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Bereich des MI 2 handelt es sich um das Hauptgebäude (Verwaltungsgebäude und keine Produktionsstätte) des ehemaligen Gaswerkstandortes. Im aktuellen Sanierungsverfahren wurde der Bereich nochmal untersucht. Eine Gefährdung der zukünftig planungsrechtlich zulässigen Nutzung konnte nicht festgestellt werden.	
	2.2.3 SO1 (EKZ, Flurstück 2558/3): Im Zuge der vom StALU WM angeordneten Sanierung [25] werden auf dem Flurstück 2558/3 der Flur 1 auf einer Sanierungsfläche von ca. 23.000 m² Sanierungsmaßnahmen im Sinne einer Quellenbeseitigung / Herdsanierung durchgeführt. Durch die Beseitigung der hochbelasteten Bodenbereiche soll die Voraussetzung für eine gewerbliche Folgenutzung des Standortes geschaffen werden. Sanierungsdokumentationen liegen nach Kenntnis der UBodB des LK NWM bis zum 26.6.2020 nicht vor.		Keine Auswirkungen.
	Die textlichen Festsetzungen des Entwurfs sehen unter Nr. 17.1 vor: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde und die vorgesehene Nutzung unbedenklich ist. Die Besorgnis verbliebener Konzentrationsschwerpunkte von z.B. PAK und Cyaniden besteht an der nördlichen Grenze des Flurstücks 2558/3 besteht weiterhin. Teilweise sind Cyanidschichten von mehr als 30 cm Mächtigkeit an der Grenze angeschnitten und im Boden verblieben [26]	Die Sanierungsdokumentation liegt inzwischen vor. Hieraus ist ersichtlich, dass die vom StALU vorgegebenen Sanierungsziele erreicht wurden. Einem bereits verfassten Beschlussvorschlag war zu entnehmen, dass die Ergebnisse der Altlastensanierung in die Begründung zur Bauleitplanung einzustellen sind. Gemäß zuvor formulierten beschlussvorschlag, soll auf die Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 17.1 verzichtet werden, da die Altlastensanierung bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Die an die Altlastensanierungsfläche angrenzenden Bereiche des SO 2 und des öffentlichen Parkplatzes wurden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Eingriffe in den Boden sind erst	Keine Auswirkungen.
	2.2.4 Dauerkleingärten (Flurstück 2580/22): Für Teile der an B-Plan-Geltungsbereich im Norden wurden		Keine Auswirkungen.

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Inhalt der Stellungnahme</th><th>Städtebauliche Stellungnahme</th><th>Beschlussvorschlag</th></tr>
<tr><td>2.</td><td>2013 erhebliche Schadstoffkonzentrationen ermittelt (u.a. BaP bis 6,21 mg/kg, Naphtalin im Schichtenwasser: bis 177 mg/kg)[27]. Diese konnten im Bestand noch toleriert werden. Insbesondere die Naphtalinbelastung deutet auf einen Zusammenhang mit dem ehemaligen Gaswerk hin. Nach aktuellen Hinweisen auf gegenüber 2013 erhöhte Schadstoffbelastungen, sind Kontrolluntersuchungen von die UBodB LK NWM vorgesehen.

2.2.5 Öffentlicher Parkplatz (Flurstück 2636/60): Schadstoffausdehnungen vom Gaswerk sind wegen direkt an der nördlichen Grenze des Flurstücks 2558/3 bekannter Belastungsschwerpunkten zu erwarten und bekannt [28]. Andere Ablagerungen auch von Abfällen kommen bis an die Kante der Niederung vor. Lt. Bericht zur Bodenuntersuchung des Grundstücks Kuhweide in Wismar für den EVB vom 09.12.2013 des Gutachters IUQ (B-022-1213) werden die Sanierungszielwerte des Gaswerksgrundstücks im Bereich des im Norden geplanten öffentlichen Parkplatzes massiv überschritten. Die Sanierungszielwerte von 12 mg/kg BaP und 100 mg/kg Cyanid werden z.T. um das 30- bis fast 50-fache überschritten (bei MKW meist keine Überschreitung, einmal um das 22-fache). Die Untersuchung bezieht sich allerdings nur auf einen Teilbereich etwa nördl. des SO1.
Zusammenstellung von IUQ Untersuchungsergebnissen aus dem Jahr 2013[29]
#
<table>
<tr><th>RKS Nr.</th><th>Probe Nr.</th><th>Höhenlage m uGOK</th><th>Lage innerhalb der damaligen Untersuchung</th><th>MP Nr.</th><th>MKW mg/kg</th><th>BaP mg/kg</th><th>Cyanide mg/kg</th></tr>
<tr><td colspan="5">Zum Vergleich:
Sanierungszielwerte für Gaswerksgelände</td><td>2.000</td><td>12</td><td>100</td></tr>
</table></td><td>zulässig, wenn eine Unbedenklichkeit nachgewiesen bzw. eine Sanierungsmaßnahme dargelegt wird.

Im Jahr 2014 wurden Bodenproben aus der angrenzenden Kleingartenanlage „Im Wall Süd“ entnommen und analysiert. Eine sanierungsbedürftige Bodenkontamination konnte nicht nachgewiesen werden, jedoch wurden dem Kleingartenverein vorsorgliche Nutzungsbeschränkungen auferlegt. Die Anregungsträgerin selbst ordnete im Sommer 2020 eine PAK-Nachuntersuchung zu der nördlich an das Gelände des ehemaligen Gaswerkes gelegenen Kleingartenfläche an. Die Probenahmen erfolgte am 19.08.2020. Die Ergebnisse aus 2014 wurden bestätigt. Das PAK-Verteilungsmuster zeigte keinen gaswerkstypischen Verlauf (Vergleich mit PAK-Erlass-MV).

Der nördliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz überplant. Teile der Fläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Auch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen.</td><td>Keine Auswirkungen.</td></tr>
</table>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.			

I	1/3, 1/4	0,70–2,00	südöstl.	1	2500	**424,00**	2,6
II	2/4, 2/5, 2/6	0,55-2,00	östl.	2	710	36,20	848
III	3/2, 3/3, 3/4	0,15-1,50	zentral	3	250	7,81	19,6
IV	4/1, 4/2, 4/3	0,00-0,45	nordwestl.	4	1400	**565,00**	969
IV	4/4, 4/5, 4/6, 4/7	0,45-2,00	nordwestl.	5	270	79,10	549
V	5/2, 5/3, 5/4, 5/5	0,65-2,00	südwestl.	6	**44.000**	**503,00**	206
VI	6/3, 6/4, 6/5	0,5-1,85	nördl.	7	860	60,10	**3220**

Untersucht wurden vornehmlich sandige, z.T. bindige Auffüllungen, aber auch andere

Dieser vom Eigenbetrieb der Hansestadt EVB beauftragte Bericht ist dem Bauamt der Hansestadt Wismar bekannt.[30]
2013 untersuchte IUQ im Auftrag des EVB nur den östlichen Bereich der geplanten Parkplatzfläche.

Keine Auswirkungen.

Kenntnisnahme. Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen.

2.2.6 SO2 bisheriger Hundesportplatz
Die Fläche ist aufgeschüttet. Untersuchungen sind der UBodB nicht bekannt. Angrenzend wurden im Sanierungsbereich nach vorliegenden Gutachten und mündlicher Auskunft des Sanierungsbegleitenden Gutachters keine besonders hohen Schadstoffkonzentrationen angetroffen. Ausdehnung der bekannten erheblichen Schadstoffbelastungen aus dem Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes in den nördlichen Bereich von SO2 sind möglich.

Keine Auswirkungen.

Der nordöstliche Bereich der Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes war bereits Bestandteil der durchgeführten Altlastensanierung. Der restliche Bereich der SO 2-Fläche wurde vollständig als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Wird gegenteiliges festgestellt, sind Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, welche mit dem StALU abzustimmen sind. Mögliche Gefahren werden somit abgewehrt.

2.2.7 Private Grünfläche und Spielplatz (Flurstück 2557 und angrenzend): Für den Bereich Umspannung (nordöstliches WA) wurden Konzentrationen von Benzo(a)pyren (BaP) ermittelt[31], die, den Prüfwert für Kinderspiel überschreiten[32]. Überschreitungen des Prüfwertes für Wohnnutzung kommen im Umfeld vor[33].

Keine Auswirkungen.

In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	2.2.8 Südwestl. WA (ALDI, Flurstück 2636/21) Im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er Jahre) wurden bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen. Damals gaben Zeitzeugen nach Aktenlage an, dass vornehmlich Boden und Bauschutt aufgefüllt wurden, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden.	des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche (Flurstücke 2557, 2636/23 und 2636/3) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Die nebenstehende Stellungnahme kann somit nicht nachvollzogen werden. Auf den nebenstehenden Hinweis wurde bereits eingegangen. Die WA-Fläche soll gem. Beschlussvorschlag als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden.	Keine Auswirkungen.
	2.3. Bodenschutzrechtliche Bewertung, welche der Fachgutachter berücksichtigt und entsprechend neuer Erkenntnisse weiterentwickelt. 2.3.1. gesamter Geltungsbereich Heterogene Belastungen mit teilweise nach der Sanierung verbleibenden oder außerhalb des Sanierungsbereiches bekannten Belastungen über Prüfwerten nach BBodSchV bzw. nicht ausreichend repräsentativ beprobten Bereichen lassen keine unbesehene Umlagerung von Bodenmaterialien zu. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ konkretisiert die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz. Der Anwendungsbereich der DIN 19639 ist durch die Baumaßnahme eröffnet, da Eingriffsflächen von jeweils mehr als 5.000 m² betroffen sind. Aufgrund der besonders anspruchsvollen Gegebenheiten ist fachgutachterliche Begleitung auch bei kleineren Einzelbaumaßnahmen angemessen. Die Begleitung durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten ist sinnvoll und abgemessen, da erheblich	Ein Beschlussvorschlag zur Aufnahme eines Hinweises zum Bodenabtrag wurde bereits formuliert. Der Hinweis beinhaltet, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat den Untersuchungsbedarf mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Voraus abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Belastete Materialien im Boden verbliebene oder zu besorgen sind und teilweise für verbleibende oder vorgesehene Grünflächen voraussichtlich Verschlechterungsverbote hinsichtlich Schadstoffbelastungen zu berücksichtigen sind. In Bereichen verbleibender Vegetationsflächen sollen Böden vor Verdichtung und Verschmutzung geschützt werden. Die Bodenkundliche Baubegleitung erstellt Bodenschutzkonzepte, betreut und dokumentiert seine Umsetzung im Auftrag des Vorhabenträgers. Sie verfügt über Fachkenntnisse zum Bodenschutz und kann Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss bzw. zur Zwischenbewirtschaftung übernehmen 2.3.2. MI2 Von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen mit Unterschreitung von Prüfwerten nach BBodSchV ist insbesondere für mögliche Wohnnutzung nicht ausreichend sicher auszugehen. Für die Freiflächennutzung werden Maßnahmen wie 60 cm Bodenaustausch oder Versiegelungen für wahrscheinlich ausreichend eingeschätzt. Erhebliche Bedenken gegen eine Ausweisung als Mischgebiet bestehen daher nicht. Anmerkung: Hinweisen auf Schadstoffbelastungen der Fundamente sollte nachgegangen werden. Erforderlich sind repräsentative Untersuchungen vor in Krafttreten des B-Plans oder die Beauflagung fachgutachterlicher Begleitung mit Nachweisführung vor Nutzungsbeginn. 2.3.3. SO1 (EKZ, Flurstück 2558/3):	Teile des MI 2-Gebietes wurden bereits in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Sanierung ist inzwischen positiv umgesetzt. Hinweise, die der Ausweisung des geplanten Mischgebietes entgegenstehen, ergaben sich aus der aktuellen Sanierungsplanung und -maßnahme nicht.	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Zuständig für die Sanierungsüberwachung ist das StALU. Sanierungsdokumentationen sind im vorliegenden B-Plan-Entwurf nicht berücksichtigt. Bei Baumaßnahmen im Sanierungsbereich ist daher die UBodB beim StALU im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. (textl. Festsetzungen 17.1). Neben der zeichnerischen Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist nach Kenntnis der UBodB eine Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB sinnvoll. Ein natürlicher Abbau von MKW, in geringerem Maße auch PAK kann durch natürliche Prozesse mit unterschiedlicher Sauerstoffsättigung verschiedener Bodenzonen befördert werden. Eine Vollversiegelung des SO1 wird daher nicht für sinnvoll erachtet, vielmehr sollte gutachterlich geprüft werden, welche Gehölze in welche Dichte und mit welcher Größe von offenen Baumscheiben sinnvoll sind und gleichseitig erhebliche Sickerwassereinträge unter Berücksichtigung der Verdunstung verhindert werden. Dies gilt auch hinsichtlich der zukünftigen TWZ IIIB. Bei Pfahlgründungen, anderen Bauteilen oder Maßnahmen welche bindige Sperrschichten durchdringen ist der Eintrag von Schadstoffen in bisher noch relativ geschützte tiefere Grundwasserleiter zu besorgen. Mögliche Transfers sind daher fachgerecht zu verpressen. Beeinträchtigungen angrenzender Flächen durch Schadstoffmobilisierungen sind zu vermeiden. In Grenzbereichen ist der mögliche Verbleib belasteter Schadstoffrippen als Hotspots bekannt zu besorgen (z.B.) angeschnittene Cyanidbänder. Nach Fertigstellung von Bebauungen an der Grenze sind tiefere Schadstoffbeseitigungen durch Bodenaustausch i.d.R. ohne Zerstörung oder statische Beeinträchtigungen bereits 0,5 bis 3 m von der Grundstücksgrenze errichteter Bauwerke nicht möglich. Dies gilt zum Beispiel für die rückwärtige nördliche	Inzwischen ist die Altlastensanierung im Bereich des festgesetzten SO 1 abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen. Hierauf wurde bereits eingegangen und ein entsprechender Beschlussvorschlag wurde formuliert. Der Vorhabenträger des geplanten Einkaufszentrums steht zudem im Austausch mit dem StALU. Themen wie Baumpflanzungen (welche zulässig sind und verbindlich vorgeschrieben wurden) wie auch Gründungsmaßnahmen wurden bereits besprochen. Weitere Altlastenuntersuchungen oder Sanierungen im SO 1 bedarf es nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Erschließung von SO1, Bauabschnitt 1 und 2 mit G+R1. Bebauung in einem Bereich bis 3 m von der Grundstücksgrenze soll erst zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass Schadstoffbeseitigung in einem Grenzstreifen von 3 m Breite auf dem Nachbargrundstück bereits erfolgt ist, nicht sinnvoll und angemessen ist, oder durch Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Erforderlich ist die Beauflagung fachgutachterlicher Vorbereitung, Abstimmung mit der Sanierungsbehörde beim StALU, Baubegleitung mit Nachweisführung vor Baubeginn und nach Bauabschluss.		
	2.3.4. Dauerkleingärten (Flurstück 2580/22) außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches: Die weitere Beeinträchtigung der erheblich vorbelasteten Flächen durch evtl. Schadstoffmobiliesierung bei angrenzenden Baumaßnahmen ist zu vermeiden. Erforderlich ist die Beauflagung fachgutachterlicher Begleitung mit Nachweisführung vor Baubeginn und nach Bauabschluss für angrenzende Bereiche innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches.	Im Bereich der Kleingartenanlage wird es zu keinen durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgedeckten Eingriffen in die Böden kommen, da die Kleingartenanlage sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Die Bodensanierung im Bereich SO 1, welches unmittelbar an die Kleingartenanlage grenzt, ist bereits abgeschlossen, so dass sich hier auch keine negativen Auswirkungen auf die Kleingartenanlage mehr ergeben werden. Sollte eine Bodensanierung im östlichen Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes erforderlich werden (Altlastenverdachtsfläche), werden zu ergreifenden Maßnahmen mit dem StALU abgestimmt bzw. vorgegeben.	Keine Auswirkungen.
	2.3.5. Öffentlicher Parkplatz (Flurstück 2636/60): Die IUQ-Untersuchung von 2013 zeigte erhebliche Schadstoffbelastungen vor allem in den randlichen Sondierungen. Daher ist von einer Ausdehnung der Schadstoffbelastungen über den damals untersuchten Bereich auszugehen. Der Hansestadt Wismar, dem Bauamt und dort der Abteilung Planung ist das Gutachten Bekannt. Von der	Der nördliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz überplant. Teile der Fläche (auch der von der	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	UBodB angesprochen verwiesen wurde mehrfach auf den in Bearbeitung befindlichen B-Plan verwiesen. Eine Sanierung der als versiegelter Parkplatz vorgesehen Flächen im Eigentum der Hansestadt entsprechend der Maßstäbe der weitgehend versiegelten privaten Gewerbefläche SO1 wird von der UBodB beim LK NWM als wahrscheinlich sinnvoll und angemessen eingeschätzt. Repräsentative Untersuchungen des gesamten B-Plan Geltungsbereiches nördlich von SO1 und SO2 sind daher erforderlich. Die Untersuchung sollte auf die gesamten nördlichen Auffüllungen mit 10 - 20 m im nördlichen $SO2_{34}$ ausgedehnt werden. Danach ist zu beurteilen, ob und welche Sanierungsmaßnahmen erforderlich und angemessen sind. Es ist nicht auszuschließen dass, in Abwägung aller Schutzgüter, Sanierungen über den jetzt vorgesehenen Geltungsbereich des B-Plans hinaus mit Beseitigung von Waldflächen zu prüfen sind. Geprüft werden soll auch, ob kurzfristig anschließende Sanierungen erfolgen sollten oder ob Maßnahmen gegen die Verschleppung von Schadstoffen in jetzt sanierte private Bereiche sinnvoll sind. In Grenzbereichen ist der Verbleib belasteter Schadstoffrippen als Hotspots zu besorgen (z.B. angeschnittene Cyanidbänder). Nach Fertigstellung von Bebauungen an der Grenze sind tiefere Schadstoffbeseitigungen durch Bodenaustausch i.d.R. ohne Zerstörung oder statische Beeinträchtigungen bereits 0,5 bis 3 m von der Grundstücksgrenze errichteter Bauwerke nicht möglich. Dies gilt zum Beispiel für die rückwärtige nördliche Erschließung von SO1, Bauabschnitt 1 und 2 mit G+R1. Bebauung in einem Bereich bis 3 m von der Grundstücksgrenze soll erst zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass Schadstoffbeseitigung in einem Grenzstreifen von 3 m Breite auf dem	Anregungsträgerin angesprochene Geh- und Radweg Nr. 1) befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Auch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) geht davon aus, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von dieser altlastenverdächtigen Fläche – analog zur Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes - mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Sofern es bei der Baumaßnahme zu einer Öffnung des Bodens kommt, ergibt sich ggf. die Notwendigkeit, weitere Untersuchungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Ein hierauf abgestellter Beschlussvorschlag wurde bereits verfasst.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Nachbargrundstück bereits erfolgt ist, nicht sinnvoll und angemessen ist, oder durch Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Auf Grundlage qualifizierter Gutachten trifft das StALU als zuständige Behörde Entscheidungen über Erfordernis und Art von Sanierungen.		
	Erforderlich sind ausreichend repräsentative Untersuchungen der gesamten Fläche mit angrenzenden Vegetationsflächen mindestens innerhalb des B-Plans; deren - Ergebnisse vollständig und nachvollziehbar dargestellt sind, - Bewertung der Schutzgütergefährdung schlüssig dargestellt ist - mit geeigneten Vorschlägen zum weiteren Vorgehen einschließlich Kostenschätzung. Dies qualifizierte Gutachten muss kurzfristig vorgelegt und durch das StALU beurteilt werden. Eine Veröffentlichung des B-Plans kann erst erfolgen, wenn, auf dieser Grundlage geprüft werden kann, ob die der Parkplatz am Standort mit randlichen Vegetationsflächen das Ergebnis einer gerechten Abwägung unter Berücksichtigung aller Schutzgüter sein kann.	Wie in vorheriger Stellungnahme dargestellt, geht das StALU davon aus, dass im Bereich des öffentlichen Parkplatzes Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Das StALU teilte auf Anfrage jedoch mit, dass unter Beachtung der günstigen geologischen und hydrologischen Voraussetzungen von dieser altlastenverdächtigen Fläche – analog zur Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes - mit der geplanten Nutzung, bei Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, keine Gefahr für schutzwürdige Güter ausgehe. Eine Festlegung der konkreten gutachterlichen Erkundung ist aus Sicht der Hansestadt Wismar auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig. Wenn die Maßnahme der Parkplatzplanung konkret wird, wird die Stadt die Abstimmung mit dem StALU aufnehmen.	Keine Auswirkungen.
	Anmerkung Zur Beschleunigung wird vorgeschlagen, dass ein Eigentümer die Ausdehnung von Sanierungsmaßnahmen des Nachbarn bis 3 m auf sein Grundstück zu dulden hat, wenn dies nach Angaben der Bodenschutzbehörde unter fachgutachterlicher Begleitung mit Dokumentation erfolgt.	Auf die nebenstehende Duldung kann verzichtet werden, da alle um die Altlastenverdachtsflächen liegenden Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Wismar sind oder bereits saniert wurden.	Keine Auswirkungen.
	2.3.6. SO2 bisheriger Hundesportplatz Konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche		Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Schadstoffbelastungen bestehen hier nicht. Diese sind in einer heterogenen Auffüllung allerdings nicht ausgeschlossen. Soweit es keine neuen Erkenntnisse über erhebliche Schadstoffbelastungen gibt (aus erweiterten Untersuchungen entsprechend Nr. 2.3.5), wird für diese Aufschüttung davon ausgegangen, dass über die Lagerdauer von etwa 50 Jahren Bodenstrukturen mit einem Porenvolumen und Bodenorganismen entstanden sind, welche schützenswert sind.	Der nordöstliche Bereich der Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes war bereits Bestandteil der durchgeführten Altlastensanierung. Der restliche Bereich der SO 2-Fläche wurde vollständig als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Wird gegenteiliges festgestellt, sind Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, welche mit dem StALU abzustimmen sind.	
	Erforderlich ist BBB gemäß DIN 19639. Wesentliche Aspekte sind dabei voraussichtlich Bodenmanagement und bauzeitlicher Schutz verbleibender Grünflächen vor Verdichtung und Verschmutzung.		Keine Auswirkungen.
	Anmerkung Eine Ausdehnung von erheblichen Schadstoffbelastungen aus dem Bereich des Parkplatzes in nördliche Teilflächen von SO2 ist möglich. Die UBodB, geht davon aus, dass auf Grundlage kurzfristiger Gutachten zu 2.3.5 die Besorgnis ausgeräumt wird oder geeignete Maßnahmen festgelegt werden. Welche die BBB umsetzt. Vorgeschlagen wird, In-Situ-Untersuchungen zu 3.5 auf SO2 auszudehnen, um abfallrechtliche Einstufungen von Aushubmaterial für z.B. Leitungen oder Fundamente sinnvoll vorzubereiten und zu beurteilen, ob Bodenumlagerung (Massenausgleich innerhalb SO2 sinnvoll und zulässig sein kann.	Ein Beschlussvorschlag für einen Texthinweis zu der Anordnung einer bodenkundlichen Baubegleitung und Dokumentation wurde bereist verfasst. Auf Pkt. 2.3.6 wird verwiesen. Der Untersuchungsbedarf wird vor Umsetzung der Fläche abgestimmt.	Keine Auswirkungen.
	2.3.7. Private Grünfläche und Spielplatz (Flurstück 2557 und angrenzend): Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Prüfwertüberschreitung nicht gewährleistet. Für die Freiflächennutzung werden Maßnahmen wie 30-60 cm Bodenaustausch für wahrscheinlich ausreichend	In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	eingeschätzt. Erhebliche Bedenken gegen eine Ausweisung als Vegetationsfläche oder Spielplatz bestehen daher nicht. Soweit es keine neuen Erkenntnisse über erhebliche Schadstoffbelastungen gibt, wird für Bereiche außerhalb des Spielplatzes davon ausgegangen, dass nur wenig aufgefüllt wurde oder über die Lagerdauer von etwa 50 Jahren Bodenstrukturen mit einem Porenvolumen und Bodenorganismen entstanden sind, welche schützenswert sind, ohne dass dort Maßnahmen hinsichtlich der menschlichen Gesundheit erforderlich werden.	des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche (Flurstücke 2557, 2636/23 und 2636/3) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen nach, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Zudem wird darauf hingewiesen, dass inzwischen auch die noch im Entwurf als privat festgesetzten Grünflächen südlich des SO 1 inzwischen als öffentliche Grünflächen festgesetzt wurden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass durch die Anpassung von privater Grünfläche in öffentliche Grünfläche das südlich angrenzende Privatwaldgrundstück nicht mehr erschlossen wäre. Um dies zu vermeiden, wird auf den	
	Erforderlich sind repräsentative Untersuchungen vor in Krafttreten des B-Plans oder die Beauflagung fachgutachterlicher Begleitung unter Berücksichtigung der DIN 19639 mit Nachweisführung vor Nutzungsbeginn. Wesentliche Aspekte sind dabei voraussichtlich Bodenmanagement und bauzeitlicher Schutz verbleibender Grünflächen.	geplanten Rückbau des Waldweges – abgehend vom Hauptweg des Drewes Wäldchen bis zu Flurstück Nr. 2636/23 (Privatwald) verzichtet. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Auf die vorherige städtebauliche Stellungnahme wird verwiesen. Ein Altlastenverdacht konnte aufgrund der bereits 1995 und 2012 erfolgten Untersuchungen soweit ausgeschlossen wurde, dass die geplante Nutzung ohne Sanierungsmaßnahmen aufgenommen werden können. Es liegen gem. dem Gutachterbüro URST (Bericht von 2015) den Erkundungsergebnissen	Keine Auswirkungen.
	2.3.8. Südwestliches WA (ALDI, Flurstück 2636/21). Von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen mit Unterschreitung von Prüfwerten nach BBodSchV ist für Wohnnutzung nicht ausreichend sicher auszugehen. Für die Freiflächennutzung werden Maßnahmen wie 60 cm Bodenaustausch oder Versiegelungen für wahrscheinlich ausreichend eingeschätzt. Erhebliche Bedenken gegen eine Ausweisung als Mischgebiet bestehen daher nicht.	zufolge keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG vor. Die betrachtete Fläche ist demnach auch nicht als Altlast gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG zu werten. Ein Beschlussvorschlag, die ausgewiesene WA-Fläche als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen und textliche Maßnahmen zum Umgang mit diesen Flächen festzulegen, wurde verfasst. Der	Keine Auswirkungen.
	Erforderlich sind repräsentative Untersuchungen vor in	Untersuchungs- und ggf. Sanierungsbedarf wird vor	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	Krafttreten des B-Plans oder die Beauflagung fachgutachterlicher Begleitung mit Nachweisführung vor Nutzungsbeginn. **Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen:** **BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 31.8.2015 **BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 31.8.2015 **LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 **PAK-Erlass M-V** – Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017 **DIN 19731** – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial **DIN 18915** – Bodenarbeiten **DIN 19639** – Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben **LAGA M 20** - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004 **Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren,** Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, 26. September 2001 **LABO-Checkliste** - Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument	Umsetzung des Wohngebietes abgestimmt. Die Bezugnahme auf das Mischgebiet ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar. Die Notwendigkeit, Untersuchungen vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen, wird nicht erkannt. Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	**Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB** - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB **KA5** - Bodenkundliche Kartieranleitung, 5 Auflage Hannover, 2005 **KBFBV M-V** - Konzeptionelles Bodenbewertungsverfahren M-V, LUNG 10/2015 **Abkürzungen** StALU WM – Staatliches Amt für Umwelt und Landwirtschaft Westmecklenburg, Schwerin UBodB – Untere Bodenschutzbehörde UAbfB – Untere Abfallbehörde LK - Landkreis NWM – Nordwestmecklenburg *[12] UBodB – Untere Bodenschutzbehörde (ohne weitere Angaben hier beim (LK MWM) Landkreis Nordwestmecklenburg (LK MWM)* *[13] § 2 (3) BauGB* *[14] § 214 (1) Nr. 1 BauGB* *[15] Dieser einzelne Zeitaufwand ist sonst grundsätzlich für alle Beteiligten nicht vorgesehen (Ausnahme z.B. SO1).* *[16] Nr. 17.1 der textl. Festsetzungen* *[17] BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert 27.09.2017* *[18] Nach Pkt. 4.2.6 der B-Plan Begründung ist Versickerung auch nicht vorgesehen und nicht möglich* *[19] Bindige Böden oder organische Böden* *[20] Mustererlass ARGE Städtebau, S. 8* *[21] Mustererlass ARGE Städtebau* *[22] Ermittlungspflicht der Gemeinde vgl. v. Heyl BauR 2003, 333 ff.*	Die Quellen (Fußnoten) werden zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2.	*[23] StALU - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (in Schwerin für Westmecklenburg)* *[24] Urst 2016, Tabelle 3* *[25] Sanierungsanordnung vom 19. Februar 2019 (AZ: StALU WM 42-5870.5.5-13076-Gaswerk Wismar)* *[26] Südgrenze des öffentlichen Parkpklatzes etwa wo sich Kennzeichnung A und geplante TWZ-Grenze in überdecken* *[27] IUQ: Boden- und Wasseruntersuchungen auf dem Gelände der Kleingartenanlage „Im Wall Süd“ in Wismar im Auftrag des LK NWM: PAK: bis 103); darunter: BaP bis 6,21 mg/kg, Naphtalin im Schichtenwasser: bis 177 mg/kg, Cyanide ges.: bis 4,47 mg/kg)* *[28] Cn gesamt bis 3.220 mg/ kg; Pb bis 919 mg/kg; Zn bis 2.270 mg/kg; PAK bis 26.100 mg/kg; BaP bis 565 mg/kg; Phenolindex bis 10,4 mg/l* *[29] Bericht zur Bodenuntersuchung des Grundstücks „Kuhweide“ in Wismar –November 2013, Auftraggeber: EVBWismar, AN IUQ, Grevesmühlen, Berichts-Nr. B-022-1213; Berichtsdatum: 09.12.2013* *[30] Die IUQ-Untersuchung wurde im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage 00293-14-02 durch den EVB beauftragt. In der Stellungnahme zu Vorentwurf, führte die UBodB diese Recherchemöglichkeit auf.* *[31] Baugrund Stralsund: Gefährdungsabschätzung auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes Wismar, Schweriner Straße, Bereich Umspannung.* *[32] BS6/12:0,4 – 0,8 m: 0,88 mg/kg BaP* *[33] BS7/12: 0-0,2 m: 1,11 mg/kg BaP* *[34] Die Abgrenzung erfolgt nach Vorgaben des Gutachters entsprechend organoleptischer Befunde und nach Möglichkeit historischer Recherchen.*		
3.	**Hansestadt Wismar** **Bauamt, Untere Immissionsschutzbehörde** **Stellungnahme vom 24. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	Vielen Dank für die Möglichkeit der Fristverlängerung. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) ergeht folgende Stellungnahme:		genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Im Kapitel 10 wird auf den Straßenverkehrslärm eingegangen. Hier wird von einem typischen Abwägungsspielraum von 5 dB (A) für innerstädtische Lagen, ab einem Abstand von 32m zur Straßenachse der Bgm.-Hpt.-Str. gesprochen. Es wird darum gebeten, die Straßenachse im Lageplan, im Bebauungsplan sowie in den Lärmkarten (Anlage des Schallgutachtens) gleichermaßen zu vermaßen und somit mehr Klarheit und Transparenz zu verschaffen. An Hand von eigenen Messungen innerhalb der maßstäblichen Pläne, geht die Untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass die Baugrenze für die Wohnbebauung mindestens 40,0 m von der Straßenachse der Bgm.-Hpt.-Str. entfernt ist, wodurch sich die z. g. Überschreitungen und Abwägungsspielräume neu definieren.	Der Anregung wurde gefolgt und die Achse der Bürgermeister-Haupt-Straße im Schallgutachten und im Bebauungsplan dargestellt. Der Abstand von Straßenachse bis südliche Baugrenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (40 m) wurde vermaßt. Zudem wurde im Schallgutachten darauf hingewiesen, dass es innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aufgrund des Abstandes zur Bürgermeister-Haupt-Straße, zu keiner Überschreitung der Werte nach 16. BimSchV kommt.	
	Der Verzicht von Lärmschutzwänden und / oder –wällen zum Schutz vor Verkehrslärm, wird aus städtebaulichen Gründen durch die UIB geteilt.	Kenntnisnahme.	
	Auf Seite 27 werden verschiedene Maßnahmen durch den Schallgutachter vorgeschlagen. Maßnahme 1 kann jedoch durch die UIB nicht empfohlen werden, da weder die Gebäudekubaturen, noch die einzelnen Grundrisse der Wohnungen im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden und den späteren Nutzern / Eigentümern die innere Nutzung freigestellt wird. Außerdem müssen im Rahmen der Überprüfung der tatsächlichen Abstände der Baugrenze für die hochbaulichen Anlagen des Wohnungsbaus von der Straßenachse der Bgm.-Hpt.-Str., die auftretenden	Es wird darauf hingewiesen, dass der Gutachter Maßnahme 1 – Grundrissorientierung – als Empfehlung formuliert. Nach Rücksprache mit dem Gutachter besteht keine schalltechnische Notwendigkeit zur Umsetzung dieser Maßnahme. Aus diesem Grund wurde auch darauf verzichtet, eine verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich somit nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	Überschreitungen der Richtwerte der 16. BImSchV sowie der DIN 18005 neu bewertet oder bestätigt werden.		
	Maßnahme 2 ist nach den jetzigen Ergebnissen der Lärmimmissionen für das neue Wohngebiet nicht nur als Empfehlung auszusprechen, sondern im Zweifel als verbindliche Festsetzung in den B-Plan mit aufzunehmen. Insbesondere die möglichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind durch geeignete Verglasungen bzw. Vorhangfassaden gegen die Überschreitungen zu schützen. Gegebenenfalls können hierdurch auch die dahinterliegenden Räume den notwendigen Schutz erfahren.	Die vom Schallgutachter empfohlene Maßnahme 2 – schalldichte Einhausung der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) – wurde im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Somit wurde dem Hinweis der Anregungsträgerin bereits gefolgt und es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes.	
	Maßnahme 3 muss wie bereits angesprochen, einer erneuten Überprüfung unterzogen werden. Wie weit ist die Baugrenze für die hochbaulichen Anlagen der Wohnbebauung von der Straßenachse tatsächlich entfernt. Nach eigenen Messungen im aktuellen Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes ist die Baugrenze rd. 40,0 m entfernt. Der Gutachter empfiehlt eine Verschiebung um 6,0 m, ausgehend von einem Abstand von 32,0 m. Es könnte also sein, dass das Gutachten nicht auf die letzten Planänderungen reagiert hat und noch von einer zu dichten Baugrenze, bezogen auf die Straßenachse ausgeht. Sollte der Abstand also mindestens 38,0 m betragen, wären die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte eingehalten, wodurch keine weiteren Maßnahmen erforderlich wären.	Es wird bestätigt, dass nach nochmaliger Überprüfung der Ausgangssituation und Einarbeitung der Achse der Bürgermeister-Haupt-Straße ein Abstand von 40 m zwischen Straßenachse zu Baufenster vorhanden ist. Auf eine Verschiebung des Baufensters kann somit verzichtet werden. Maßnahme 3 „Verschieben der Baugrenze“ wurde aus dem Schallgutachten entfernt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahme im Bebauungsplan ohnehin zu keinem Zeitpunkt festgesetzt wurde, denn für den Planersteller war durch die sonstigen schriftlichen Ausführungen des Gutachtens ersichtlich, dass es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte bzw. der Orientierungswerte kommt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich somit nicht.	
	Es sind kleinere redaktionelle Fehler innerhalb des Gutachtens zu korrigieren. Beispielsweise die Richtwerte für die Tages- und Nachtzeiträume in den Berechnungstabellen des Programmes Soundplan,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie die Anregungsträgerin bestätigt, wurde der direkte Kontakt zu dem Schallgutachter aufgenommen. Dieser hat sein Gutachten entsprechend überarbeitet. Das	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3.	Eingangsdaten der Parkplätze, Höhen und Geschosse der Gebäude, welche im Verlauf des Planverfahrens in Teilen und oftmals nur marginal geändert wurden (hierzu wurde mit dem Gutachter, Hr. xxx bereits tel. am 24.06.20 Rücksprache gehalten).	aktualisierte Gutachten liegt den Satzungsbeschlussunterlagen als Anlage bei.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** **Stellungnahme vom 26. Juni 2020** Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**
	1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Den Bebauungsplan habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Der Bebauungsplan Nr.68/17 der Hansestadt Wismar betrifft keine landwirtschaftlichen Flächen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt. Ansonsten soll zum Ausgleich ein Ökokonto genutzt werden. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass mit Umsetzung der Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant werden. Bedenken und Anregungen werden keine vorgetragen.	Keine Auswirkungen.
	2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Es wird festgestellt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Keine Auswirkungen.
	3. Naturschutz, Wasser und Boden wird nachgereicht	Kenntnisnahme. Die nachgereichte Stellungnahme ist mit der Bezeichnung „Nachtrag“ im weiteren Verlauf der nebenstehenden Stellungnahme abgedruckt und wird behandelt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-relevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigt oder angezeigt wurden. **Nachtrag 01. Juli 2020** Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Meine Belange nach §§ 5 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG MV vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)) sind von den Vorhaben nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Wie in der Planung ausgeführt, liegt das Gebiet in einem Hochwasser-Risikogebiet. Bei der Errichtung	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Auf die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen wird verwiesen. Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin bzgl. des Schutzgutes Wasser nicht berührt werden. Das Plangebiet wird teilweise vom Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“ überlagert. Die	Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	von jeglichen Anlagen sind besondere bauliche Vorkehrungen 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. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.	Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB). Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Verlauf des Hochwasser-Risikogebietes dann gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auch in den Textteil zum Bebauungsplan wurden verbindliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz aufgenommen. So wurden für Gebäude / Räume und Verkehrsflächen, die sich teilweise oder vollständig innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Hochwasser-Risikogebietes „Küstengebiet West“ befinden, Mindest-Fußbodenhöhen festgesetzt. Dem Belang des Hochwasserschutzes wird somit bereits Rechnung getragen und es ergeben sich durch die nebenstehende Stellungnahme keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Darüber hinaus zu ergreifende Objektschutzmaßnahmen sind durch einen jeden Bauherren vorzusehen und umzusetzen. Eine Verpflichtung, weitere risikomindernde Maßnahmen zu ergreifen, ist hieraus nicht abzuleiten. Dennoch wurde im Textteil zum Bebauungsplan bereits aufgeführt, dass Einwohner und Gewerbetreibende innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasser-Risikogebietes selbst Vorsorge zum Schutz ihrer Vermögenswerte tragen müssen. Forderungen gegen die Hansestadt Wismar, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von entsprechenden Schäden sind ausgeschlossen.	
	3.3 Boden Der Bereich des ehemaligen HEVAG-Geländes ist eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. Gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 2 und 3 LBodSchG M-V bin ich für die Anordnung der Untersuchung von	Kenntnisnahme. Die Altlast wurde im Bebauungsplanverfahren transparent betrachtet und mit dem Belang des nachsorgenden Bodenschutzes wurde verantwortungsvoll und jeweils in Abstimmung	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	altlastenverdächtigen Flächen und von Altlasten (Detailuntersuchung) sowie die Anordnung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung von und der notwendigen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen für Altlasten die zuständige Bodenschutzbehörde. Im Zuge meiner Sanierungsanordnung vom 19. Februar 2019 (AZ: StALU WM 42-5870.5.5-13076-Gaswerk Wismar) werden auf dem Flurstück 2558/3 der Flur 1 auf einer Sanierungsfläche von ca. 23.000 m2 Sanierungsmaßnahmen im Sinne einer Quellenbeseitigung / Herdsanierung durchgeführt. Durch die Beseitigung der hochbelasteten Bodenbereiche soll die Voraussetzung für eine gewerbliche Folgenutzung des Standortes geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des geringen Migrationspotentials wurden nutzungsbezogene Sanierungszielwerte festgelegt. Nur unter den Voraussetzungen, dass die vertikale Barriere (Geringleiter) zum Hauptgrundwasserleiter im Zuge baulicher Tätigkeiten erhalten bleibt und eine ausreichende Flächenversiegelung hergestellt wird, ist davon auszugehen, dass keine akuten Gefahren durch die nach der Sanierung verbleibenden Restkontaminationen vom ehemaligen HEVAG-Gelände zu besorgen sind. Der Schutz des Hauptgrundwasserleiters ist insbesondere im Hinblick auf die Lage des Bebauungsplanes in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar - Friedrichshof von hoher Bedeutung.	mit der Anregungsträgerin umgegangen. Altlastenuntersuchungen zeigten erheblich kontaminierte Böden im Bereich der Grundstücke des ehemaligen HEVAG-Geländes. Eine Sanierungsanordnung für den betroffenen Bereich (nördlicher Bereich des festgesetzten SO 1 „Einkaufszentrum“, östlicher Bereich des festgesetzten SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ und südlicher Bereich des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes) erfolgte durch die Anregungsträgerin. Im Bebauungsplan wurde der Sanierungsbereich entsprechend gekennzeichnet und im Textteil zum Bebauungsplan sowie innerhalb der Begründung dem erstellten Umweltbericht wurde auf die Sanierung eingegangen. Inzwischen ist die Altlastensanierung abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.		sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.	
	Im Textteil des Bebauungsplans wird im Teil A Nr. 17.1 zwar auf die bestehende Altlast (Teilfläche SO1) hingewiesen, allerdings nicht auf den bestehenden Altlastenverdacht für den Teilbereich SO2 „Wohnmobilstellplatz" und den öffentlichen Parkplatz im Norden. Bei Baumaßnahmen sind eventuell besondere Gesundheits-, Arbeitsschutz- und Brandschutzmaßnahmen notwendig. Sofern sich der Altlastenverdacht bestätigt bzw. um schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren nicht hervorzurufen, sind ggf. Sanierungs- oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere geplante Baumaßnahmen sind mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.	Die an die Altlast (maßgeblich im Bereich SO 1) angrenzenden Flächen des SO 2 „Wohnmobilstellplatz“ und des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes wurden im Bebauungsplan vollständig als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Altlastenverdacht ist bislang nicht nachgewiesen. Eingriffe in diese Flächen sind gem. Textteil zum Bebauungsplan erst dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden.	Keine Auswirkungen.
	In den Kapiteln Bodenschutz und Altlasten der Begründung zum Bebauungsplan (S. 51 ff) wird auf die Unterlagen zur Sanierung des ehemaligen HEWAG-Geländes Bezug genommen.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Im verbindlichen Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG der URST GmbH Greifswald vom 13.05.2016 wird zwar aufgrund der geologischen Situation bei Gewerbebauten mit Tiefengründung von einer unproblematischen Bebauung ausgegangen. Dennoch weise ich darauf hin, dass eine Tiefengründung zum Schutz des Trinkwassers nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass die vertikale Barriere (Geringleiter) zum Hauptgrundwasserleiter erhalten bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gründungsmaßnahme wird zur gegebenen Zeit mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	Keine Auswirkungen.
	In der Zusammenfassung auf S. 56 werden die	Die bei Bodenuntersuchungen festgestellten	**Kapitel 4.2.7 „Altlasten“ der Begründung**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	großflächigen Cyanid-Belastungen nicht aufgeführt. Die Cyanid-Belastung ist zwar nur bedingt sanierungsbedürftig, dennoch wurde für den Bereich des ehemaligen HEVAG Geländes ein Sanierungszielwert, der sich an der angestrebten gewerblichen Nutzung orientiert, festgelegt. Nach den Begriffsbestimmungen des WHG ist unterirdisches Wasser in der Sättigungszone, dass in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht, Grundwasser (§ 3 S. I Nr. 3 WHG). Für den Begriff ,,Schichtenwasser'' ist mir keine Legaldefinition bekannt. Anders als in der Zusammenfassung beschrieben, ist eine Grundwasserreinigung aus meiner Sicht nur notwendig, sofern das Grundwasser vom Grundstück, z. B. über das Schmutzwassersystem der EVB, abgeleitet wird. Das Erfordernis von technischen Gefahrenabwehrmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Grundwasser im Sinne einer Grundwassersanierung wird gutachterlich im Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG negiert. Eine Grundwasserreinigung ist somit aus meiner Sicht nicht zwingend erforderlich. In der Zusammenfassung wird erläutert, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahme der abgetragene Boden durch unbelasteten ersetzt wird. Allerdings handelt es sich dabei um Boden, der die Sanierungszielwerte gemäß Sanierungsplan unterschreitet bzw. die Vorgaben aus der LAGA M20 einhält. Hinsichtlich zukünftiger orientierender Untersuchungen weise ich formell darauf hin, dass die Zuständigkeit gemäß § 14 Abs. 3 LBodSchG M-V bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Bodenschutzbehörde liegt. Darauf aufbauende etwaige Detailuntersuchungen sowie Sanierungs- bzw. Schutz-	großflächigen Cyanid-Belastungen sollten in die Zusammenfassung der Bewertung der Ergebnisse der „Detailuntersuchung des Untergrundes“ aufgenommen werden. Die Zusammenfassung ist entsprechend der Hinweise der nebenstehenden Stellungnahme anzupassen. Allerdings wird darüber informiert, dass Kapitel 4.2.7 „Altlasten“ der Begründung grundlegend zu aktualisieren ist, da die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen ist. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**ist entsprechend der Stellungnahme der Anregungsträgerin sowie der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme redaktionell anzupassen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4.	und Beschränkungsmaßnahmen sind durch mich anzuordnen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht des StALU WM bestehen unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 68/17.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
5.	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft** Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar, Entwurf vom 16.04.2020 [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar, Entwurf vom16.04.2020 [3] Schalltechnisches Prognosegutachten für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung, Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure, Autor: Felix Dönnebrink, vom 08.03.2020 Das LUNG begrüßt die Erarbeitung des	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Auf die Hinweise / Anregungen wird	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5.	Schalltechnischen Gutachtens [3] begleitend zur Planaufstellung. Die akustische Plausibilität kann seitens des LUNG jedoch nicht vollends bestätigt werden. Dies begründet sich wie folgt: <u>Sport- und Freizeitlärm:</u> Nach Ansicht des LUNG ist anhand der Freizeitlärmrichtlinie-MV[1] zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von den geplanten Wohnmobilstellplätzen im Sondergebiet 2 ausgehen. [1] Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 03.07.1998	nachfolgend eingegangen. Da noch nicht genau bekannt ist, wie die Nutzung des planungsrechtlich zulässigen Wohnmobilstellplatzes später aussehen wird, wurde in der schalltechnischen Prognose keine Berechnung durchgeführt, welche durch den Wohnmobilstellplatz bedingten Geräusche auf die umliegenden Nutzungen einwirken. Die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Betreiber nachzuweisen. Dies wurde in das Schallgutachten aufgenommen. Ein Schutzanspruch der planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (öffentlicher Parkplatz und Sondergebiet Einkaufszentrum) wird jedoch nicht erkannt. Auswirkungen auf das doch recht weit abgerückte allgemeine Wohngebiet erscheinen unwahrscheinlich; der Nachweis ist jedoch zu liefern.	Keine Auswirkungen.
	<u>Gewerbelärm:</u> In den Emissionssätzen für Gewerbelärm werden unter 5.2.2 Betriebsgeräusche von Lkw auf Betriebsgeländen von [3] keine Warenanlieferungen im Nachtzeitraum einbezogen. Das LUNG weist hinsichtlich des Prognoseansatzes darauf hin, dass die Nachtbelieferung in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht. Es ist regelmäßig mit zumindest einer ggf. zwei Anlieferungen von Tiefkühl- und Frischwaren mit Lkw inkl. Kühlaggregat im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr) zu rechnen. Des Weiteren ist anzunehmen, dass Nebengewerke in Bezug auf Backwaren ebenfalls im	Kenntnisnahme. Im Schallgutachten unter Kapitel 5.2.2 „Betriebsgeräusche von LKW auf Betriebsgeländen“ wurde folgende Information ergänzt: *„Zusätzlich werden im Nachtzeitraum 3 LkW für Anlieferungen angesetzt. Die Einwirkzeit wird hier mit 24 min für eine Einheit vergeben. Die lauteste Nachtstunde enthält 1 LkW.“* Negative Auswirkungen ergeben sich gemäß Schallgutachten hieraus jedoch nicht.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5.	Beurteilungszeitraum „nachts“ beliefert werden. Ebenso ist zu prüfen, ob mit den festgelegten Emissions-Kontingenten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „tags“ sowie „nachts“ in beiden Mischgebieten eingehalten werden. Gemäß den Festsetzungen von [1] sind hier Wohngebäude zulässig, die auf eine nächtliche Nutzung schließen lassen.	Die Festsetzung „Mischgebiet“ i. S. d. § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Baudenkmals erfolgte aus denkmalschutzrechtlichen Gründen. Das Denkmalamt stellte klar, dass hier lediglich Nutzungen zulässig sind, die den historischen Bestand (Wohn- und Bürohaus) aufgreifen. An der Südfassade des Gebäudes im MI 2 kann das Immissionskontingent nachts nicht eingehalten werden. Sollte die Nutzung ausschließlich Büros bzw. Gewerbe enthalten, sind keine schalltechnischen Maßnahmen zu ergreifen. Wenn jedoch eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Anforderungen zu unternehmen. Das Schallgutachten wurde entsprechend ergänzt.	**Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wird eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, wonach bei der Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich des MI 2 eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen ist, dass keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen an der Südfassade errichtet werden dürfen werden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass anderweitige bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, wodurch die Beurteilungspegel eingehalten werden. Es bedarf einer Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.**
	Den Bedenken des Gutachters in [3], Abs. 10.3 Gewerbelärm, wird seitens des LUNG zugestimmt.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	<u>Verkehrslärm:</u> In den Festsetzungen von [1] und den Ergebnissen zum Straßenverkehr in [2], Abs. 4.2.7 Immissionsschutz, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV irrtümlich als Orientierungs- bzw. Richtwerte bezeichnet. Das LUNG bittet um eine Überarbeitung des Gutachtens [3] und erneutet Vorlage der Unterlagen.	Der Hinweis ist korrekt. Bei der 16. BImSchV spricht man richtigerweise von Grenzwerten. Richtwerte werden z.B. in der TA Lärm verwendet und Orientierungswerte in der DIN 18005. Der Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) und die Begründung sind entsprechend anzupassen.	**Die Textfestsetzung (Teil B) Abschnitt A, Pkt. 14.6 ist dahingehend anzupassen, dass es sich bei der 16. und 18. BImSchV nicht um Richtwerte, sondern um Grenzwerte handelt. Die Begründung ist diesbezüglich ebenfalls in Kapitel 4.2.7 redaktionell anzupassen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	**Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** **Forstamt Grevesmühlen** **Stellungnahme vom 20. Juni 2020** Im Zusammenhang mit der o. g. 54. Änderung des F-Planes sowie dem Bebauungsplan 68/17 der Hansestadt Wismar gibt das Forstamt Grevesmühlen als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern unter Einbeziehung des zentral zuständigen Fachbereiches Forsthoheit als untere Forstbehörde für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl.IS.l037) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 31. Juli 2010 und des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08. Februar 1993 (GVOBI. M-V s.go), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2011 (GVOBI. M-V S.311) folgende Stellungnahme ab:	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**
	Die mit den Planungen verbundenen Waldumwandlungen werden forstrechtlich grundsätzlich als zulässig erklärt. Mit Ausnahme des schmalen Streifens entlang der Straße auf dem FS 2653/21 werden diese Flächenteile als forstbehördlich abgestimmt bestätigt. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird unter nachfolgenden Hinweisen für den Fall der Rechtskraft des B-Planes in Aussicht gestellt - positive Waldumwandlungserklärung. Dafür ist nach Rechtskraft des B-Planes ein gesonderter Antrag unter quadratmeter-genauer Ausweisung aller Teilflächen zu stellen	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt wird und die Waldumwandlung forstrechtlich als zulässig erklärt wird. Die eigentliche Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt immer erst nach Rechtskraft der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Waldumwandlungsantrag ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Vermessung der betreffenden Waldflächen beizufügen. An dieser Stelle soll klargestellt werden, dass Flurstück Nr. 2653/21 die Straßenparzelle der Bürgermeister-Haupt-Straße darstellt. In diesem Bereich hat sich Wald i. S. d. Landeswaldgesetz entwickelt (die Kronen der Bäume ragen in den Straßenbereich) und die Ist-Waldfläche wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Versehentlich wurde dieser Bereich in der Begründung als	**Die Abbildungen 16 und 17 der Begründung sind dahingehend anzupassen, dass eine Waldumwandlung auf Flurstück Nr. 2653/21 nicht vorgesehen ist.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.		Waldumwandlungsfläche dargestellt, was jedoch nicht beabsichtigt ist. Die Abbildungen 16 und 17 der Begründung sind entsprechend zu korrigieren.	
	Sachverhalt: Die Stadt Wismar hat in mehreren Erörterungsterminen und Vorortbegängen Anliegen und Besonderheiten des B-Plan-Vorhabens erläutert. Es wird inhaltlich auf das Kapitel 4.2.4 des Entwurfes Bezug genommen. Die im Entwurf ausgewiesene zur Waldumwandlung vorgesehene Waldfläche hat einen Umfang von ca. 1 ,67 ha. Die auf Seite 12 in Abbildung 12 hellgrün markierten Bereiche sind für eine grundsätzliche Beurteilung örtlich hinreichend genau ausgewiesen. Sie bedürfen für die Endbefassung aber noch der Vermessung.	Zunächst wird festgestellt, dass sich weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch zur 54. Änderung des FNP auf Seite 12 eine Abbildung Nr. 12 befindet. Da die Flächen des Waldumwandlungsantrages jedoch in Abbildung 12 der Begründung zum FNP (Seite 41) abgebildet werden, ist davon auszugehen, dass die Anregungsträgerin sich auf die Begründung zum FNP, Seite 41, Abb. 12 bezieht. Des Weiteren bestätigt die Anregungsträgerin, dass die abgebildeten Waldumwandlungsflächen gemeinsam vor Ort betrachtet wurden und die Plangeberin ihr Anliegen zur Waldumwandlung begründete.	Keine Auswirkungen.
	Begründung: Das Forstamt hat das Planungsvorhaben, eine Waldfläche zugunsten einer vornehmlichen baulichen Entwicklung umzuwandeln, entsprechend der in § 15a Abs. 1 LWaldG M-V genannten Regelungen geprüft. Die vorhandenen Waldflächen wurden im Planungszustand abgegrenzt, beabsichtigte Waldumwandlungen teilflächenweise geprüft. Die Stadt hat sowohl die städtebaulichen Ziele als auch den Bedarf angemessen begründet. Ein wichtiges Leitziel der Stadtentwicklung ist demnach auch die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals. Die besondere nutzungsbedingte Vorprägung des Großteils des Planungsgebietes (hier: durch umfangreiches Gutachten belegte Kontaminierung mit Schadstoffen) war wesentlicher Grund - unter Würdigung der Vorgaben des LWaldG, insbesondere des §1 Abs. 2 LWaldG (Gebot des Walderhaltes) - die Zulässigkeit einer Waldumwandlung überhaupt zu erwägen.	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass die Waldumwandlung durch die Stadt schlüssig begründet wurde und der Bedarf der Waldumwandlung aufgezeigt wurde.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	Dieser Sachverhalt der Vorprägung des Hauptanteils des Plangebietes wird ergänzt durch den städtebaulichen Bedarf der Stadt Wismar, einschließlich des Bedarfes an Verkehrs- bzw.-Parkflächen. Im Zuge der Dekontaminierung eines Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Die sich darüber hinaus im Entwurf ergebenen Erweiterungen einer Inanspruchnahme von Wald - über kontaminierte Bereiche hinaus - resultieren aus dem genannten öffentlichen Flächenbedarf sowie der mit dem ehem. HEVAG-Gelände in Verbindung stehenden Randbereiche und zwar insbesondere für einen sachgerechten Übergang zwischen baulicher, gewerblicher Nutzung und dem verbleibenden Wald des eigentlichen ,,Drewes Wäldchen" im Osten. Mindestens naturschutzfachlich kritisch wird der Bereich nördlich bewertet. Hier sind Teilbereiche zwar versiegelt und vorgeprägt. Dennoch ist in diesem Teil bei einer vollständigen Umsetzung des Entwurfes mit einem unmittelbaren Angrenzen sowohl an geschütztes Biotop als auch an eine Gartenanlage eine potenzielle und ggf. zu vermeidende Beeinträchtigung gegeben. Auf die Stellungnahme der Naturschutzbehörde und anderer TÖB sowie ggf. betroffener Dritter wird deshalb ausdrücklich verwiesen. Das Forstamt würde in diesem Fall die Waldumwandlung im Norden 2636/60 mindestens reduzieren.	Der nördliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz überplant. Teile der Fläche befinden sich im Altlastensanierungsbereich des ehemaligen Gaswerks. Die nicht von dem Sanierungsbereich betroffene Fläche des geplanten Parkplatzes wurde als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es ist – auch nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) – davon auszugehen, dass hier Altlasten vorhanden sind und die Böden ausgetauscht entsorgt werden müssen. Zudem ist ein Teilbereich der Fläche bereits versiegelt. Das an den Geltungsbereich des Vorhabens angrenzende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop „Kuhweide“ bleibt in seiner Gesamtheit erhalten, nur in den Randbereichen kann es zu bau- und anlagebedingtem Vegetationsverlust kommen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.		Dies betrifft jedoch nicht die bestehenden Baumstrukturen. Der Vegetationsverlust wird durch die Pflanzung von Hecken sowie die Unterpflanzung bestehender Bäume ausgeglichen. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, sowie alle weiteren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und sachgerecht behandelt. Die Untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme lediglich darauf hin, dass die Umwandlung von Wald einen genehmigungsbedürftigen Eingriff darstellt. Sofern es sich um eine Waldumwandlung im Sinne des Forstrechtes handelt, wird die Genehmigung durch das zuständige Forstamt im Einvernehmen mit der UNB erteilt (Vgl. § 42 NatSchAG M-V) erteilt. Bedenken zur Waldumwandlungsgenehmigung werden jedoch keine geäußert.	
	Im Entwurf sind noch keine konkreten Baufenster ausgewiesen. Es wird daher vorsorglich darauf verwiesen, dass die Normen des § 20 LWaldG einzuhalten sind (Unzulässigkeit von Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind in einem Abstand von 30 m zum Wald (Traufkante). Baufenster sind daher noch auszuweisen, um in diesem Punkt Stellung nehmen zu können.	Die nebenstehende Stellungnahme ist zurückzuweisen. Im Bebauungsplan wurden selbstverständlich Baufenster festgesetzt. Diese befinden sich in einem Mindestabstand von 30 m zur Waldfläche. Dies wird durch eine im Bebauungsplan vorgenommene Vermaßung untersetzt. Zudem wird im Textteil zum Bebauungsplan sowie in der dazugehörigen Begründung umfangreich auf den Waldabstand eingegangen.	Keine Auswirkungen.
	Durch die Waldumwandlung käme es zu einer Rodung der Waldfläche von ca. 1 ,67 ha. Die genaue Fläche ist nach Umsetzung dieser Erklärung und je nach Ergebnis der öffentlichen Beteiligung als Grundlage für die Waldumwandlungsgenehmigung bei Bestandskraft des B-Planes noch durch eine teilflächenweise	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	Vermessung zu bestimmen und nachzuweisen.		
	Nach § 15 Abs. 5 LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als Ersatzaufforstung auszugleichen. Diese leiten sich u.a. aus ökologischer Wertigkeit, Art des Eingriffes, Landschaftsbild, Alter, Flächengröße, Erholungsleistungen, Bestockung und Waldverteilung in Verbindung mit der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit des Waldes ab. Weiterhin sind gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächenversiegelung Wege u.ä. auszugleichen, so dass keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Die Ausgleichsbilanz wurde durch das Forstamt auf Basis der bisher vorliegenden Teilflächen (shapefiles des Planungsbüros) vorgenommen, um im Vorfeld die Höhe des Ausgleiches in etwa zu beziffern. Die Ausgleichsfläche betrüge demnach 15.063 Quadratmeter. Die Stadt entschied sich für den Ausgleich durch äquivalente Waldpunkte. Es sind bei ca. 1 ,67 ha Umwandlungsfläche 49.708 Waldpunkte berechnet worden. Diese sind bereits durch Vertrag über drei Kompensationspools (Schlemmin Nr. 35, mit 118 Pkt., Ahrendshagen Nr. 50, mit 1352 Pkt. und Gnevitz-2, Nr.66, mit 48.238 Pkt.) bereits reserviert, müssen als Vorbedingung für eine Waldumwandlungsgenehmigung noch belegt wirksam umgesetzt sein.	Wie die Anregungsträgerin korrekt darlegt, soll der Waldausgleich durch den Ankauf von Waldpunkten erfolgen. Da bereits ein Vertrag zwischen dem Landesforst M-V und dem Investor des Projektes über die Reservierung und den Erwerb der Waldpunkte geschlossen wurde, ist der Ausgleich auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend gesichert und ein Abwägungsdefizit liegt nicht vor. Vor der Waldumwandlungsgenehmigung (nach Rechtskraft des Bebauungsplanes) muss der Ankauf der Waldpunkte nachgewiesen werden. Eine Reservierung des Ankaufes reicht hierfür nicht aus.	Keine Auswirkungen.
	Im Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wird somit die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6.	werden (vgl. § 1 5a Abs. 3 LWaldG M-V).		
	Die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung steht zum jetzigen Zeitpunkt unter dem Vorbehalt der Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend § 42 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.Februar 2010 (GVOBI. MV 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2fü 0 (GVOBI. M-V S 383,395).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine der Genehmigung über die Waldumwandlung entgegenstehende Stellungnahme liegt der Plangeberin nicht vor.	Keine Auswirkungen.
	Außerdem überschreitet die Flächengröße der Waldumwandlungsfläche voraussichtlich den Schwellenwert für eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung[1] (UVPG). Diese Vorprüfung kündige ich an dieser Stelle bereits an.	Die Überschreitung des Schwellenwertes einer standortsbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne UVPG wird seitens der Hansestadt Wismar nicht erkannt. Gemäß Anlage 1 zum UVPG („UVP-pflichtige Vorhaben“) Nr. 17.2.3 bedarf es für die Rodung von Wald i. S. d. Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart – hier: 1 ha bis weniger als 5 ha Wald – der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch nicht.	Keine Auswirkungen.
	Ich bitte um eine Information, wenn die Planungen Rechtskraft erlangt haben, um abschließende der vermessenen Waldumwandlungsfläche im noch einzureichenden Antrag auf Waldumwandlung, angesichts des bereits erreichten Verfahrenstandes und der erfolgten Abstimmungen unter Verweis auf die vorhandenen Unterlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	**BUND Landesverband M-V** **Stellungnahme vom: Keine Datumsangabe**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 ,,Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" der Stadt Wismar wird folgende Stellungnahme abgegeben: Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes wird das Biotop "Kuhweide" durch den Geltungsbereich geschnitten. Die Biotopflächen liegen direkt angrenzend an die geplante Bebauung und sind nicht durch ausreichende Pufferzone getrennt. Der westlich des SO2 gelegene strauch- und baumbestandene Saum kann und sollte erhalten werden. Beispielsweise benötigt die Waldschnepfe eine gut entwickelte Strauch- und Krautschicht sowie die Nachtigall als Bodenbrüter dichtes Unterholz. Vorhandene Strukturen sollten dazu erhalten werden.	Kenntnisnahme. Die Abgrenzung des Biotopes "Kuhweide" zur Grenze des B-Plans wird durch Siedlungsgehölze heimischer Baumarten gebildet (siehe Anlage 4 zum Umweltbericht S. 4 und Abb. 3). Diese bleiben teilweise durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des B-Planes erhalten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume und sonstige Gehölze zu erhalten und die Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Zudem entsteht ein neuer Puffer durch geplante Pflanzmaßnahmen (Pflanzfläche B, Heckenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern). Die Waldschnepfe wurde nur an einem Begehungstermin im März 2018 nachgewiesen. Es handelt sich bei dem Nachweis um einen Durchzügler. Die Nachtigall ist eine Art mit schwacher Lärmempfindlichkeit (Garniel & Mierwald 2010). Sie nistet nach Südbeck et al. (2005) auch an dicht befahrenen Straßen und sogar Autobahnen. Die Art ist daher gegenüber dem Vorhaben wenig empfindlich. Es ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung.	
	Die Lebensräume Wald im östlichen Plangebiet und die	Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um einen	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	Biotopflächen der Kuhweide werden durch die geplante Bebauung zerschnitten, insbesondere durch die geplante Planstraße und die geplante Lärmschutzwand.	ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort (HEWAG-Gelände), der noch heute stark verdichtet ist und dessen Böden teilweise belastet sind. Auf dem Gelände vorhandene Verbundselemente müssen unabhängig vom Vorhaben schon aus Gründen der Bodensanierung entfernt werden. Die Böden im Bereich SO 1 wurden bereits erfolgreich saniert. Die Planstraße liegt im Bereich des jetzigen Aldi-Marktes sowie des dazugehörigen Parkplatzes. Daher werden keine wesentlichen Verbundachsen betroffen. Das nördliche Gebiet ist eingezäunt und stellt somit ebenfalls keine wesentliche Verbundachse dar. Die Lärmschutzwand ist nur im Bereich des Sportplatzes vorgesehen. Zudem wird zwischen SO 1 und Kleingartenanlage eine Schutzwand errichtet, die jedoch max. 3,20 m hoch werden darf. Somit entstehen auch durch die beiden Schutzwände keine Zerschneidungswirkung.	
	Die beschriebenen Vorbelastungen des Biotops Kuhweide (Seite 8 Anlage 3-4) werden sich durch die Bebauung und insbesondere die geplante Nutzung als Einkaufszentrum mit dem zu erwartenden Kundenverkehr noch vergrößern (neue Verkehre lt. Verkehrsgutachten S. 38).	Dies trifft zu. Unabhängig von der Art des Vorhabens würde es zu einer Erhöhung der Vorbelastung kommen. Das Störpotential im Bereich der an die Vorhabenfläche angrenzenden Hauptstraßen (Schweriner Straße und Bürgermeister- Haupt-Straße) ist unabhängig vom Vorhaben hoch. Die Kuhweide wird nordwestlich des Vorhabens von einem Fuß- und Radweg gequert, von dem Vorbelastungen durch Fahrradverkehr und Hunde ausgeht, die ebenfalls vorhabenunabhängig sind. Mit dem Vorhaben werden Rückzugsräume wie das Dreweswäldchen einschließlich Abstandflächen zur geplanten Bebauung erhalten und durch Pflanzmaßnahmen (Hecken und Dachbegrünung) Pufferzonen zu bestehenden Biotopen geschaffen.	
	Die in § 1 Abs. 5 BauGB genannte und für Bauleitpläne anzuwendene nachhaltige städtebauliche Entwicklung	Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	ist bei obiger Planung nicht erkennbar.	die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Die Brachfläche des HEVAG-Areals stellt einen städtebaulichen Missstand da, dessen Böden stark kontaminiert waren. Zudem herrscht in der Hansestadt Wismar ein erheblicher Wohnraumdruck und Stellplätze – vor den Toren der Altstadt – sowie Wohnmobilstellplätze werden dringend benötigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gerechtfertigt und i. S. einer verantwortungsvollen Städtebaupolitik notwendig. Auch stellt die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar. Im Plangebiet werden großflächig Altlasten saniert, wodurch das Gebiet nachhaltig nutzbar gemacht wird. Zudem reagiert die Planung auf die akute Nachfrage nach Wohnraum und Flächen für den ruhenden Verkehr, auf die steigende die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und sie reagiert auf ein Versorgungsdefizit in Wismar. Die Planung sieht die Errichtung von Gründächern im Bereich SO 1 und eine Vielzahl weiterer grünordnerischer Maßnahmen vor. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die vorgeschriebene Parkplatzbegrünung – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen auszubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna)	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.		entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. An dieser Stelle könnten diverse weitere Punkte aufgezählt werden, die allesamt für eine nachhaltige Planung sprechen, es ist aber davon auszugehen, dass spätestens jetzt offenkundig ist, dass der Nachhaltigkeitsaspekt Berücksichtigung in der Planung findet.	
	Für die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Biotopflächen und die vorhandenen Lebensräume sowie die geplante Waldumwandlung von Teilflächen des Waldes gibt es keine Begründung, die ein Interesse der Allgemeinheit dafür erklärt.	Negative Auswirkungen auf das angrenzende Feuchtbiotop sind nicht zu befürchten – auch, da der Bebauungsplan als Pufferfläche zu den Baugebieten Grün- und Ausgleichsflächen festsetzt. Durch die Maßnahmen der Bodensanierung wird eine Gefährdung des Biotops durch den Eintrag von Altlasten im Boden reduziert. Die Waldumwandlung wurde durch den Landesforst M-V in Aussicht gestellt. Die Stadt hat sowohl die städtebaulichen Ziele als auch den Bedarf angemessen begründet. Ein wichtiges Leitziel der Stadtentwicklung ist demnach auch die Konversion des ehemaligen HEVAG-Areals. Die besondere nutzungsbedingte Vorprägung des Großteils des Planungsgebietes (hier: Kontaminierung mit Schadstoffen) war wesentlicher Grund - unter Würdigung der Vorgaben des LWaldG, insbesondere des §1 Abs. 2 LWaldG (Gebot des Walderhaltes) - die Zulässigkeit einer Waldumwandlung überhaupt zu erwägen. Dieser Sachverhalt der Vorprägung des Hauptanteils des Plangebietes wird ergänzt durch den städtebaulichen Bedarf der Stadt Wismar, einschließlich des Bedarfes an Verkehrs- bzw.-Parkflächen. Im Zuge der Dekontaminierung eines	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.		Großteils der Fläche sind Eingriffe in den vor allem durch natürliche Sukzession entstandenen Baumbestand unvermeidbar, was teilweise zu einer vollständigen Rodung führen wird. (Faktische Unvermeidbarkeit der mindestens temporären Waldumwandlung). Die sich darüber hinaus im Entwurf ergebenen Erweiterungen einer Inanspruchnahme von Wald - über kontaminierte Bereiche hinaus - resultieren aus dem genannten öffentlichen Flächenbedarf sowie der mit dem ehem. HEVAG-Gelände in Verbindung stehenden Randbereiche und zwar insbesondere für einen sachgerechten Übergang zwischen baulicher, gewerblicher Nutzung und dem verbleibenden Wald des eigentlichen ,,Drewes Wäldchen" im Osten. Diese Belange wurden vom Landesamt anerkannt und durch die In Aussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung gewürdigt.	
	Eine behutsame Wohnbebauung im Plangebiet würde sich städtebaulich besser einfügen und eine geringere Störung vorhandener natürlicher Lebensräume und Strukturen verursachen.	Die Größe des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und die getroffenen Festsetzungen – insb. zum Maß der Baulichen Nutzung und der Bauweise – aber auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit deutlichem Abstand zur Bürgermeister-Haupt-Straße und den Waldflächen sprechen für eine behutsame Wohnbauentwicklung. Das Wohngebiet wurde im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung nochmal deutlich reduziert und die entfallende Wohngebietsfläche wurde als Fläche für Wald festgesetzt. Die Umwelt- und Artenschutzprüfung hat die Entwicklung des geplanten Wohngebietes untersucht und Vermeidungsmaßnahmen sowie ausgleichsmaßnahmen wurden getroffen.	
	Zum Fachbericht Artenschutz, Abschnitt „Fledermäuse“(verfasst von xxx, Vorstandsmitglied		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	**im Fachausschuss für Fledermausschutz- und forschung MV)** Bewertung von Wochenstuben: Es wurde nach Artenschutzbericht nicht in der Zeit kartiert, in der Wochenstuben zweifelsfrei nachzuweisen sind (erste Junihälfte bis letzte Julihälfte). Die Kartierung erfolgte nach Artenschutzbericht am 8.August, an dem mögliche Wochenstuben höchstwahrscheinlich schon verlassen waren. Es ist daher nicht verwundernd, dass keine Wochenstuben vorgefunden wurden. Damit ist die Kartierung unvollständig und die Bewertung daher nicht folgerichtig.	Die Wochenstubenzeit von Fledermäusen beginnt Anfang/Mitte April. Spätestens Anfang Mai sind die Wochenstuben besetzt. Die Wochenstuben werden ab Anfang August aufgelöst. Im Zuge der Kartierungen hat das Fachbüro IUS aus Potsdam mit dem Aufhängen der Waldboxen folgenden Phasen der Wochenstubenzeit abgedeckt: - Einzug in Wochenstube (12.4 bis 19.4.) - Wochenstubenzeit (17.5. bis 24.5.) - Ausflug aus der Wochenstube (8.8. bis 22.8.). Die Untersuchungen bilden die komplette Wochenstubenzeit im Erfassungsjahr hinreichend genau ab und sind damit vollständig und bewertbar. Wären methodisch Erfassungen durch Netzfänge und anschließende Besenderung laktierender Weibchen erforderlich, wäre der Hinweis auf den Zeitpunkt schwerwiegender. Solche Methoden sind jedoch bei Bebauungsplänen unüblich. Auch bei der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Untersuchungsumfang wurden derartige Methoden nicht gefordert. Auf die positive Stellungnahme der UNB zum Artenschutzfachbeitrag wird verwiesen.	
	Nachfolgende andere Arten (als im Artenschutzbericht genannt) und Quartiere in direkter Nähe des Plangebietes wurden 2018/2019 nachgewiesen: - Nachweise der Zweifarbfledermaus gibt es innerhalb von 500 m (Kirche) - Nachweise des Braunen Langohrs innerhalb von 250 m (Friedhof) - Nachweise von Wochenstuben gibt es auf 150 m (Bäume und Gebäude, Friedhof, zwischen Bgm.-Haupt-Straße und Friedhof) - Nachweise von Balzquartieren gibt es auf 150 m	Bei den Untersuchungen wurde die Gruppe der mittleren rufenden Nyctaloide nachgewiesen, zu welchen die Zweifarbfledermaus gehört. Die Art wurde als potentiell im Gebiet vorkommend (siehe Fachbeitrag Artenschutz Tabelle 2) erfasst, da sie anhand der Rufe nicht auszuschließen ist. Langohren sind stark strukturgebunden und rufen nur sehr leise. Daher sind sie bei der Lauterfassung grundsätzlich unterrepräsentiert. Reproduktionsquartiere konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	(Bäume und Gebäude, Friedhof) Das heißt, es gibt in der direkten Umgebung auch noch andere Arten und Reproduktionsquartiere. Zu Abbildung 3: Die Platzierung der, Waldboxen' ist nicht repräsentativ für das Gebiet bzw. die zu erwartenden Arten erfolgt. Eine Platzierung im Wäldchen (Süden), im offenen Gelände (Mittig) und im/am Bebauungsteil (Nordost) wäre für eine ausgewogene Darstellung besser gewesen. Daraus folgt, dass die Ergebnisse der Waldboxen nicht repräsentativ für das Gebiet sind. Die unterschiedlichen Teilhabitate (offenes Gelände, Bebauung, Wald, Flusstal) sind nicht berücksichtigt. Zu Abbildung 5: Die Darstellung der Höhlen und Spalten ist unvollständig: Es fehlen hier z.B. alle älteren Bäume mit kräftigem und älterem Efeubewuchs. Auch hinter diesem Efeu können Quartiere (auch Reproduktion) und Höhlen/Spalten vorgefunden werden. Das heißt, dass mögliche Quartierbäume nicht ausreichend untersucht und kartiert sind. Es sind zugleich die Bäume (geschätzt 20 -30 Bäume), in denen, soweit Höhlen vorhanden sind, auch Winterquartiere vom Abendsegler vorhanden sein	Allerdings wird im Fachbeitrag Artenschutz auf mögliche Quartiere in der Umgebung des B-Plangebietes hingewiesen (S. 20). Die Platzierung von Waldboxen gehört nicht zu den Standarduntersuchungen im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen. Die Waldboxen wurden innerhalb des umzäunten Gebietes angebracht (Standort 1: randlich Drewes-Wäldchen und Standort 2 randlich des Siedlungsgehölzes im Westen der Fläche), da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt und die Gefahr von Diebstahl bzw. Vandalismus besteht. Standort 3 liegt zwischen Standort 1 und 2 und diente der Verifizierung der Ergebnisse. Bei dem Wäldchen im Süden handelt es sich um einen Hybridpappelbestand, welcher wenig Unterholz und Höhlen aufweist. Daher hat er für Fledermäuse als Habitat nur eine eher nachrangige Bedeutung. Die Waldboxen wurden randlich des offenen Geländes an vorhanden Leitstrukturen gehängt und bilden somit eine mögliche Jagd über offenem Gelände mit ab. Die Bebauung im Nordosten des Gebietes wurden nicht in die Erfassungen mittels Waldboxen mit einbezogen, da hier eigene Untersuchungen erfolgten (S. 21/22 Fachbeitrag Artenschutz). Im Zuge der Erfassung der Höhlenbäume wurden auch die Bäume mit Efeubewuchs mit begutachtet. Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, sind hier Höhlen, Löcher und Spalten schwierig festzustellen. Die mit Efeu bewachsenen Bäume befinden sich überwiegend im Bereich des Drewes-Wäldchens. Sie sind somit durch das Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. U.a. aus diesem Grund hat sich der Gutachter des Artenschutzes für den Erhalt des Drewes-Wäldchens stark gemacht, wie dem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	können. Wegen dem Efeubewuchs sind die Höhlen/Löcher/Spalten natürlich sehr schwierig zu finden. Damit ist allerdings die Bewertung der Quartiere in Bäumen nicht vollständig erfolgt.	Artenschutzbericht zu entnehmen ist.	
	Die Untersuchung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes auf Winterquartiere hat zu spät stattgefunden, um hier eine fundierte Aussage zu treffen. Dies hätte in Januar/Februar erfolgen müssen.	Bei der Untersuchung wurde, wie im Artenschutzbericht dokumentiert, das Gebäude in allen Gebäudebestandteilen einschließlich des Dachstuhls vollständig erfasst. Die Erfassung fand nach einer Periode langanhaltend tiefer Temperaturen statt. Es wurden bei der Begehung keine Hinweise auf aktuelle oder kurz zuvor verlassene Fledermausquartiere gefunden. Somit wurden größere Ansammlungen von Fledermäusen in Winterquartieren ausgeschlossen. Die bekannten Winterquartiere der Hansestadt Wismar in Kirchtürmen der engeren oder weiteren Umgebung des Vorhabens werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, sodass insgesamt an der Aussage festhalten wird, dass Winterquartiere durch das Vorhaben nicht betroffen sind.	
	Der Einsatz einer Wärmebildkamera (FLIR) zu diesem Zwecke ist sehr fragwürdig und kann eine ordentliche Begehung, bei der alle möglichen Verstecke angesehen bzw. endeskopiert werden, nicht ersetzen. Aus dem Bericht geht nicht hervor, dass eine ordentliche Begehung stattgefunden hat.	Es erfolgte eine fachgerechte Begehung des Gebäudes, bei der alle möglichen Verstecke von Fledermäusen mit Endoskop begutachtet wurden. Zusätzlich dazu wurde die Wärmebildkamera verwendet.	
	Eine mögliche Anwesenheit eines Marders im Dachstuhl ist ebenfalls kein Argument für die Abwesenheit von Fledermäusen im Keller bzw. EG oder 1.OG. Durch den längeren Leerstand, vorhandene Zugangsmöglichkeiten und ein Spalten-/Hängeplatzangebot sind Winterquartiere im Gebäude eher wahrscheinlich.	Es ist davon auszugehen, dass Fraßfeinde im gesamten Gebäude unterwegs sind. Es wurden keine Hinweise auf ein Fledermausquartier festgestellt. Das Gebäude bietet zudem Zugangsmöglichkeiten für Obdachlose u.ä, welche ein Störpotential für überwinternde Fledermäuse darstellen.	
	Abbildung 6: Die Temperaturanzeige des Flir ist nicht	Die Wärmebildkamera wurde zusätzlich eingesetzt	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	Grad genau und kann ein Thermometer nicht ersetzen und ist darum zu diesem Zweck ungeeignet. Es sagt auch nichts aus über die Temperatur in den Spalten oder Rissen, in denen die Fledermäuse verbleiben. Angaben zur Feuchtigkeit fehlen.	(siehe oben). Die Genauigkeit der Temperaturanzeige ist irrelevant, da es zur Erkennung von möglichen Fledermäusen in Ritzen/Spalten auf die Temperaturunterschiede zwischen Fledermaus und Umgebung ankommt. Die Temperaturanzeige diente lediglich der groben Temperatureinschätzung. Die ermittelte Temperatur im Gebäude liegt um bzw. unterhalb des Gefrierpunktes. Dies weist darauf hin, dass das Gebäude nicht frostfrei ist und sich daher nicht als Winterquartier für Fledermäuse eignet. Angaben zur Feuchtigkeit sind irrelevant. Wie auf den Fotos im Artenschutzgutachten zu sehen, dringen Niederschläge nicht ins Gebäude ein.	
	Daraus folgt, dass die Bewertung auf Winterquartiere nicht exakt stattgefunden hat. Die angewandte Methode (allein) ist hierfür nicht geeignet.	Hierauf wurde bereits eingegangen.	
	Abbildung 8: Die Flugrouten der Fledermäuse sind hier nur teilweise angegeben, der Fahrradweg (alter Weg Innenstadt Richtung Friedhof) ist zum Beispiel eine durchgehende Flugroute. Unklar ist, warum nur nördlich außerhalb des Geltungsbereiches der Planung geschaut wurde. Auch entlang der Bgm.-Haupt-Str. verläuft eine Flugroute. Auch die Linie Aldi in nordwestliche Richtung (Baumreihe) ist eine Flugroute.	Die Detektorbegehungen fanden innerhalb des Bebauungsplangebietes, entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße, der Schweriner Straße und des Fahrradweges Kuhweide statt. Die bei den Detektorbegehungen erfassten Arten wurden in Abb. 4 des Fachbeitrages Artenschutz (S. 19) lagegenau verzeichnet. Daraus wurden die Flugrouten (Abb. 8) abgeleitet. Entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße und im Bereich des Aldis konnten keine Flugrouten bestätigt werden. Entlang des Fahrradweges wurde lediglich nördlich zwischen Baumreihe und Innenstadt (siehe Abb. 8) Flugrouten bestätigt. Weitere Flugrouten befinden sich südlich der Kleingartenanlage und entlang des Weges im Drewes-Wäldchen.	
	Das Gebiet ist als Teil der Kuhweide zu sehen und als Bindeglied zwischen Kuhweide, Mühlenteich, Friedhof und Viereggenhöfer Teich.	Der Mühlenteich liegt ca. 1,2 km östlich der Fläche. Der Friedhof und der Viereggenhöfer Teich befinden sich 400 bzw. 700 m südlich des Plangebietes. Zwischen den genannten Biotopen und dem	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.		Plangebiet liegen Siedungbereiche und Straßen. Eine Unterbrechung der Verbindung durch die Wiederbebauung des ehemaligen Gewerbe- und Industriegebietes ist nicht zu erkennen.	
	Schlussfolgernd ist die Bewertung der Flugrouten unvollständig. Das Gebiet scheint nicht vollständig untersucht zu sein.	Dem wird aus zuvor genannten Gründen nicht zugestimmt. Die Bewertung wird als vollständig angesehen.	
	Nr. 4.1.2 Eine Störung von Fortpflanzungsstätten kann, wegen den nicht untersuchten älteren efeubewachsenen Bäumen (und daher nicht sichtbaren Höhlen, Spalten usw.) nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Das bedeutet, dass die Bewertung über die An- oder Abwesenheit von Fortpflanzungsstätten auf Grund fehlender Untersuchungen im Hauptzeitraum nicht vollständig ist.	Aus Sicht der Hansestadt Wismar und dem Beauftragen Fachplanungsbüros IUS wurden die Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen vollständig erfasst und bewertet.	
	Ich bitte um Information zur Berücksichtigung obiger Einwände.	Der Anregungsträgerin wird nach dem Beschluss über die Behandlung der Stellungnahme das Abwägungsergebnis zugestellt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.	**WBV „Wallensteingraben-Küste“ Stellungnahme vom 19. Juni 2020** Dem o. g. B-Plan wird seitens des WBV „Wallensteingraben-Küste“ unter Beachtung nachstehender Hinweise zugestimmt. Der Verband ist gemäß § 63 des LWaG M-V die unterhaltungspflichtige Körperschaft der Gewässer II. Ordnung.	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Das B-Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet bzw. Polder des Schöpfwerkes „Weidendamm“. Der Wasserstand im Hauptgewässer, Lübsche Torweide, Gewässer Nr.: 11:0:21 wird durch diese Anlage relativ konstant gehalten. Hiervon sind auch teilweise der Volkshausgraben, Gewässer Nr.: 11:0:21/3 und der Ostfriedhofsgraben, Gewässer Nr.: 11:0:21/4 betroffen. Die Kosten für die Betreibung des Schöpfwerkes trägt die Hansestadt Wismar/EVB.	Kenntnisnahme.	
	Die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die genannten Gewässer ist möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Einleitstellen und Einleitmengen anzugeben. Die Gestaltung der Einleitstellen ist mit dem Verband abzustimmen.	Die Entwässerungsplanung sieht die Niederschlagsentwässerung in die bestehenden Gewässer bereits vor. In der Begründung wird hierauf eingegangen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist mit den Fachbehörden und -verbänden abzustimmen. Dies betrifft jedoch vielmehr die konkrete Ausführungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung. Dennoch wird die Begründung um die Ergebnisse der Erörterungstermine ergänzt.	Keine Auswirkungen.
	Die Planstraße aus Richtung Bürgermeister-Haupt Straße wird künftig das Gewässer Nr.: 11:0:21 kreuzen. Bei der Planung des Durchlasses ist die ökologische Durchgängigkeit zu berücksichtigen. Im Durchlassbereich sind neben dem Gewässerverlauf auf der Südseite Rampen herzustellen. Im Niederungsbereich der Lübschen Torweide werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass zur Realisierung der Planstraße eine Überbauung des Gewässers zulässig ist. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m	**Die Maßnahme zur notwendigen Überbauung des Gewässers „Ostfriedhofsgraben/ Hauptgraben“, welche zur Herstellung der Planstraße notwendig wird, ist gem. nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme in der Begründung zu konkretisieren.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.	für die Gewässerunterhaltung ausschließlich Kettenfahrzeuge mit Moorlaufwerk eingesetzt.	langes Element unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im August / September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Details sind in der zur Bauleitplanung nachgelagerten konkreten Erschließungsplanung festzulegen und können im Erschließungsvertrag festgehalten werden.	
	Ein Gewässerrandstreifen muss für die Ausführung der Unterhaltungsarbeiten, einschließlich Ablage des Mäh- und Räumgutes verfügbar sein.	Für den „Entwässerungsgraben“, welcher durch das Plangebiet läuft, wurde ein 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan festgeschrieben. Der beidseitige 5 m breite Gewässerrandstreifen befindet sich innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der Waldfläche und liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten.	Keine Auswirkungen.
	<u>Ergänzung am 22. Juni 2020</u> Ergänzend zur Stellungnahme B-Plan 68-17 vom 19.06.2020 präzisiere ich den Punkt Gewässerrandstreifen. Der Randstreifen soll in Anlehnung an den § 38 WHG, wie im Außenbereich 5,0 m betragen. Derzeit erfolgt die Unterhaltung von der südwestlichen Seite des Gewässers, dies sollte auch so bleiben.	Ergänzend wird festgestellt, dass der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen zu dem im Plangebiet festgesetzten Gewässer allerorts eingehalten wird. Allerfings verläuft das Gewässer (Graben 21) auch parallel des festgesetzten SO „Wohnmobilstellplatz“. Auch in diesem Bereich des Gewässerrandstreifens wird kein Baugebiet ausgewiesen und es erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Auf dieser privaten Grünfläche wurde jedoch eine Heckenpflanzung verbindlich angeordnet, um den neuen „Ortsrand“ einzugrünen. Durch die vorgeschriebene Heckenpflanzung ist die Gewässerunterhaltung von der östlichen Seite des Gewässers zukünftig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund sollte der bisherige Gewässerrandstreifen	**Es wird beschlossen, die Fläche des SO Wohnmobilstellplatz an seiner Westseite, in einer Breite von ca. 3,50 m, zurückzunehmen. Der zurückgenommene Bereich ist als private Gründliche, mit der Anordnung einer Heckenpflanzung, festzusetzen. Die bislang unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Heckenpflanzung wird somit in Richtung Osten verschoben und der Gewässerrandstreifen bleibt zukünftig frei von Pflanzfestsetzungen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10.		erhalten werden und die Heckenpflanzung um wenige Meter nach Osten verlegt werden. Dies geht zu Lasten der Fläche des Wohnmobilstellplatzes. Für die Festsetzung der Heckenpflanzung sollte die Lage des heutigen Zaunes des ehemaligen Hundeübungsplatzes aufgegriffen werden. Somit würde die gesamte Gewässerböschung frei von Heckenpflanzungen bleiben und lediglich die auch bislang beanspruchte Fläche einer Nachnutzung zugeführt werden. Auswirkungen ergeben sich nur auf die Stadt als Eigentümerin der Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes. Eine erneute Offenlage wird somit nicht notwendig.	
13.	**Hansestadt Wismar** **Ordnungsamt; Abt. Brandschutz** **Stellungnahme vom 08. Juni 2020** Ich habe den oben genannten Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: <u>1. Zufahrten:</u> Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend g5 Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) iV.m. der ,,Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14090 ,,Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung ,,Wismar" zu verwenden. Für die Schließung ,,Wismar" ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten	Es wird festgestellt, dass im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum „Brand- und Katastrophenschutz“ integriert wurde, der die nebenstehenden Hinweise beinhaltet. Die Belange der Anregungsträgerin finden somit bereits Beachtung und es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf den Bebauungsplan.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
13.	2. Löschwasserversorgung: § 2 des ,,Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG)" vom 21.12.2015, in der jeweils geltenden Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat. Weiterhin ist bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat. Entsprechend des Arbeitsblattes ,,W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben. Gemäß dieser Richtwerte sind für das oben genannte Planungsgebiet 96 m3/h an Löschwasser bereitzustellen. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich.	Vgl. städtebauliche Stellungnahme zu Punkt 1.	
14.	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme vom 15. Mai 2020** Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.	Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.	Kenntnisnahme. Es wird darüber informiert, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg an der Bauleitplanung beteiligt wurde. Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz wurden keine gegeben. Diese erfolgten jedoch vom Ordnungsamt, Abt. Brandschutz der Hansestadt Wismar, welches für den Brandschutz in der Hansestadt zuständig ist. Die Hinweise wurden in die vorliegende Abwägungstabelle eingestellt. Auf die Behandlung der Stellungnahme wird verwiesen. Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampfmittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Ein Auskunftsersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Belange der	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
14.		Anregungsträgerin finden somit bereits Berücksichtigung.	
	Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Kenntnisnahme.	
	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter ,,Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Kenntnisnahme.	
	Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.	Kenntnisnahme.	
15.	**Hansestadt Wismar** **Bauamt; Abt. Sanierung und Denkmalschutz** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**
	Aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise, Anregungen und Anmerkungen mitteilen:	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	untere Denkmalschutzbehörde: Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Schweriner Straße 17 (ehem. Bürogebäude und Wohnhaus). Das Denkmal ist	Die Anregungsträgerin bestätigt, dass die Belange des Baudenkmalschutzes in der Planung berücksichtigt wurden.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	einschließlich seiner inneren Struktur geschützt. Die Belange des Denkmalschutzes sind diesbezüglich soweit berücksichtigt worden. <u>Planzeichnung:</u> Laut Planzeichnung soll im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Fußweg gebaut werden, der an die ,,kleine Schweriner Straße" anbinden soll. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese", 1. Änderung. Hier ist diese Fläche Bestandteil einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Diese Grünfläche wird durch einen mittig bereits vorhandenen Weg symmetrisch geteilt, welcher zentral auf das Denkmal Schweriner Straße 16a führt. Die nun neu geplante zusätzliche Wegeführung zerschneidet die Grünfläche und negiert die bisherige symmetrische Wegeführung als auch die symmetrisch angelegte Grünfläche. Auch ist dieser neue Weg nach dem Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese", 1. Änderung nicht zulässig. Eine Notwendigkeit für diesen Weg ist zudem auch nicht erkennbar, da der vorhandene Weg als auch die Zufahrt genutzt werden können. Aus denkmalpflegerischen Gründen wird dieser neuen Wegeführung nicht zugestimmt.	Die Ergebnisse der Erschließungsplanung wurden vom beauftragen Ingenieurbüro ausführlich mit den Fachbehörden (Straßenbauamt Schwerin, Bauamt und Verkehrsbehörde der HWI) abgestimmt und für korrekt empfunden. Der Forderung der Anregungsträgerin, auf Verzicht auf die Fußwegeverbindung, wird jedoch im Zuge der weiteren Planung – auch nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung – gefolgt. Dem für die äußere Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro wurde der Auftrag, die Fußwegeverbindung anzupassen, bereits erteilt. Die Planzeichnung und die Begründung sind entsprechend anzupassen.	**Die Verkehrsplanung und die Denkmalpflege haben sich darauf geeinigt, dass die bislang vorgesehene Fußwegeverbindung vor dem Kino entfallen soll. Es wird beschlossen, die Planzeichnung und die darauf abgestellte Begründung entsprechend anzupassen.**
	Da die bisherige Bushaltestelle entfällt (nördlicher Teil des Mischgebietes) und nach Süden weiter verlagert wird, wird empfohlen, die Kennzeichnung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt durchzuziehen.	Da noch nicht abschließend feststeht, ob die Parzelle der heutigen Bushaltestelle dem MI zugeschlagen wird oder wie eigentumsrechtlich hiermit umgegangen wird, sollte auf eine Anpassung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt verzichtet werden. Letztendlich ist ein Ein- und Ausfahren in bzw. aus dem MI auch ohne die von der Anregungsträgerin empfohlene Verlegung des planungsrechtlichen Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Das Symbol ⟨B⟩ findet sich nicht in der Zeichenerklärung wieder. Diese sollte hier auch aufgenommen werden.	Das Planzeichen mit Kennzeichnung „B“ ist identisch zu dem Planzeichen mit Kennzeichnung „A“, trotzdem wird die Kennzeichnung mit der Kennzeichnung „B“ aufgenommen.	**Die Legende der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.**
	Textteil zum Bebauungsplan: A. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Teilbereich WA: Es wird angeregt, auch Läden und Schank- und Speisenwirtschaften auszuschließen, da diese aufgrund der Nähe zum Sondergebiet hier nicht angesiedelt werden sollten. Des Weiteren ist zu hinterfragen, ob Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb gewollt sind. Sofern diese ausgeschlossen sein sollen, müsste dies in die Festsetzung aufgenommen werden. In der Begründung auf S. 66 heißt es: „Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll die Fläche des allgemeinen Wohngebietes deshalb primär für die Errichtung von Wohnraum bereitgestellt werden." Von daher ist zu hinterfragen, ob man sich hier nur auf das Wohnen konzentrieren möchte. Dann müssten weitere zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Sofern die Nutzung Ferienwohnung ausgeschlossen sein soll, so müsste der nicht störende Gewerbebetrieb auch ausgeschlossen werden.	Der Ausschuss weiterer Nutzungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes würde zu einer Gebietstypveränderung, hin zu einem reinen Wohngebiet, führen, was städtebaulich nicht erwünscht und aus Gründen des Immissionsschutzes kaum umsetzbar wäre. Auch sollte das Angebot zur Errichtung von kleineren Läden und Schank- und Speisewirtschaften weiterhin bestehen, da sich das beauftragte Planungsbüro bereits mit der Abt. Planung darauf verständigt hat, neben Anlagen für kirchliche Zwecke auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen. Diese Anlagen führen ggf. deutlich mehr Verkehr in das Gebiet als die ansonsten zulässigen Nutzungen, was in der Verkehrsprognose nicht berücksichtigt wurde. Gem. § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Im einem WA sind Ferienwohnungen somit ausnahmsweise zulässig, solange der Bebauungsplan die nicht störenden Gewerbebetriebe nicht explizit ausschließt. Wie die Anregungsträgerin korrekt aufführt, wird in der Begründung bereits auf den permanenten Wohnraumbedarf hingewiesen. Um einer Zweckentfremdung des festzusetzenden Allgemeinen Wohngebietes (vom regulären Wohnen hin zu Ferienwohnungen) vorzubeugen, sollten Ferienwohnungen innerhalb des festgesetzten Wohngebiets für unzulässig erklärt werden.	**Die Errichtung / Nutzung von Ferienwohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird planungsrechtlich für unzulässig erklärt. Der Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	1.3 Teilbereich SO 1: 1.3.1 Der für den Einzelhandel vorgesehene Standort hat seine Lage südlich der historischen Altstadt, ca. 300 m vom Rand der Altstadt und ca. 800 m vom unmittelbaren Zentrum der Altstadt entfernt. Die Altstadt (Innenstadt) weist eine herausgehobene Funktion im städtischen Standortgefüge auf (Hauptgeschäftszentrum). Eindrucksvoll untermauert wird dies durch die Aufnahme der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe. Neben der Zentralität hat die Innenstadt eine Vielfalt an Funktionen, die zu erhalten sind. Eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur, eingefasst in das städtebaulich und historisch hochwertige Ensemble des UNESCO-Welterbes ist von besonderer Bedeutung für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und somit auch Lebensfähigkeit der Innenstadt. Der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt als auch der Ausbau der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt und somit die Stärkung des Profils der Innenstadt sind hierbei ein wesentliches Ziel. Um die Stärkung der Innenstadt voranzutreiben, sollen zukünftige Investitionen daher verstärkt auf das Hauptgeschäftszentrum ausgerichtet sein. Das hier geplante Vorhaben darf jedoch das Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt) als wichtigsten Einzelhandelsstandort in Wismar nicht gefährden.	Für das SO 1 „Einkaufszentrum“ wurden zwei Wirkungsanalysen von Fachbüros erarbeitet, welche exakt untersuchen, welche Sortimente am Planstandort verträglich sind und durch die die historische Altstadt nicht ihrer Versorgungsfunktion beraubt wird. Die Gutachten werden als Anlage zum Bebauungsplan geführt und waren im Zuge der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB für jedermann einsehbar. In den Bebauungsplan wurde eine Liste aufgenommen, welche Läden und Sortimente bis zu einer klar definierten Verkaufsflächengröße angeboten werden können. Diese Liste ist aus der Wirkungsanalyse der GMA abgeleitet und wurde auch mit dem Schweriner Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung abgestimmt. Die Zentrenverträglichkeit wurde gutachterlich nachgewiesen.	keine Auswirkungen.
	Um eine Verträglichkeit mit den Hauptgeschäftszentrum (Innenstadt) nachweisen zu können, ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bzw. eine gutachterliche Bewertung notwendig. Hierzu liegen nun 2 Gutachten von 2 verschiedenen Gutachtern (Junker+Kruse „städtebauliche Wirkungsanalyse mit gutachterlicher	Um eine Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hat sich die Hansestadt Wismar dazu entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche	**In der Begründung ist darzulegen, warum zwei Einzelhandelsgutachten erstellt wurden und warum die getroffenen Festsetzungen auf den Ergebnissen der GMA-Untersuchung basieren.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Stellungnahme" und GMA ,,Potenzial- und Auswirkungsanalyse") zum Thema ,,Einzelhandel" vor, die sich aus hiesiger Sicht zum Teil widersprechen. Beispielhaft sei hier das Thema ,,Drogeriemarkt" genannt. Bei Junker+Kruse wird hier von einer max. Verkaufsfläche von 200 m² gesprochen, da bei einer größeren Fläche von einer Beeinträchtigung des in der Innenstadt gelegenen Drogeriemarktes auszugehen ist. Die Firma GMA sieht das nicht so und geht hier von einer max. Verkaufsfläche von 800 m² aus. Dies erscheint diskussionsbedürftig. Es ist unglücklich, mit 2 verschiedenen Fachgutachten in eine Beschlussfassung zu gehen. Zudem müsste eine fachliche Auseinandersetzung mit beiden Gutachten erfolgen, um letztendlich eine verträgliche Zielsetzung erreichen zu können. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes findet sich hierzu jedoch nichts wieder. Von daher ist zu hinterfragen, welches Gutachten denn nun das ,,richtige" ist? Dies ist zumindest in der Begründung plausibel und für Jedermann nachvollziehbar klarzustellen, was ansatzweise versucht wurde, aber noch weiter untersetzt werden sollte. Da die Verkaufsflächenbegrenzung in den textlichen Festsetzungen auf Basis des Gutachtens der Firma GMA erstellt wurde, wäre es einfacher auch nur mit diesem Gutachten in die Beschlussfassung zu gehen.	Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Bezogen auf das Sortiment / die Warengruppe „Drogeriewaren / Drogeriemarkt“ beurteilt die GMA das Potenzial für hoch. Drogeriemärkte sind in der Innenstadt (Rossmann, ca. 550 m² VK), im NVZ Burgwall Einkaufszentrum (Rossmann, ca. 500 m² VK) und am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (dm, ca. 750 m² VK; Rossmann, ca. 500 m² VK) ansässig. Mit Ausnahme von dm in Wendorf sind alle Märkte knapp unterdurchschnittlich groß, für Filialen von Drogeriemärkten werden heutzutage Flächengrößen von 600 – 800 m² angestrebt. Ein Bedarf wurde erkannt und eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² für verträglich beurteilt. Den Bebauungsplanunterlagen ist auch zu entnehmen, dass die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse teilweise ohne Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen abgelehnt wurden. 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 und wurde mit der GMA-Untersuchung hiermit nachgeholt. Da die im GMA-Gutachten benannten zulässigen Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenze gutachterlich hergeleitet wurden und die Ergebnisse mit der Landesplanung abgestimmt wurden, wird ein Zielkonflikt für die Planung nicht erkannt. Dennoch sollte in der Begründung nochmal verdeutlicht werden, dass aus Gründen einer transparenten Planung, bzw. da die Hansestadt Wismar „nichts zu vertuschen hat“ beide Fachgutachten Erwähnung finden, jedoch das	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.		GMA-Gutachten die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen darstellt. Auch sollte die Entscheidung, die Planung auf den Ergebnissen der GMA aufzubauen, tiefergehend begründet werden.	
	Eine Sortimentliste wurde dagegen nicht erstellt. Insbesondere die weiteren ,,nicht-zentrenrelevanten Fachmärkte" sind mit einer Verkaufsfläche von 1 .450 m² in der Summe nicht weiter untersetzt. Hier wird dann auf die Sortimentliste des SUR 2012 verwiesen. Zur besseren Übersicht sollte diese zumindest in der Begründung auf S. 67 unten mit aufgeführt werden.	Soweit die Anregungsträgerin rügt, es fehle an einer Sortimentsliste im Bebauungsplan, verkennt sie, dass ausweislich der Bebauungsplanbegründung die Abgrenzung zwischen "zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 entnommen werden kann. Dieses Einzelhandelskonzept kann von jedermann im Internet eingesehen werden. Um Diskussionen zu vermeiden, sollte die Sortimentsliste in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung, die nicht zu einer erneuten Offenlage führt.	**Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde festgesetzt, welche Sortimente auf welcher sortimentsbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Differenziert wurde hier zwischen den zentrenrelevanten Sortimenten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die Zentrenverträglichkeit richtet sich nach einer Sortimentsliste, welche im Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar 2012 integriert ist. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist in den Hinweisteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) aufzunehmen.**
	Diese Sortimentliste ist abschließend. Sollte dies aus nachweisbaren Gründen nicht der Fall sein, so müsste das SUR fortgeschrieben werden. Von daher sind die folgenden Sätze der Begründung auf S. 67 unten zu streichen, da diese etwas suggerieren zu ermöglichen, was ohne Fortschreibung der Sortimentliste jedoch aus hiesiger Sicht nicht möglich ist. Wie soll der Nachweis geführt werden? „Da die Zentrenstruktur sich jedoch auch verändern kann, ist die im regionalen Einzelhandelskonzept integrierte Sortimentsliste nicht als abschließend anzusehen. Bei Nachweis, dass ein Sortiment zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht (mehr) zentrenrelevant ist, kann dieses zugelassen werden.“	Der Anregung sollte gefolgt werden. Die gutachterliche Wirkungsanalyse der GMA baut auf den Ergebnissen des REHK SUR Wismar 2012 auf. Der festgesetzte, zulässige Sortimentsmix wurde gutachterlich für verträglich bewertet. Diese Verträglichkeit sollte nicht durch in die Begründung aufgenommene Klausel, welche keine Abweichung von den Festsetzungen begründen kann, gefährdet werden.	**Dem Hinweis der Anregungsträgerin wird gefolgt. Die Textpassage „Da die Zentrenstruktur sich jedoch auch verändern kann, ist die im regionalen Einzelhandelskonzept integrierte Sortimentsliste nicht als abschließend anzusehen. Bei Nachweis, dass ein Sortiment zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht (mehr) zentrenrelevant ist, kann dieses zugelassen werden.“ wird aus der Begründung (Seite 67 unten) entfernt.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	11. Flächen für Wald 11.1 Um Missverständnisse zu vermeiden, ist der letzte Satz unter Punkt 11.1 zu streichen. In der Planzeichnung ist der Rückbau eines Weges dargestellt. Dies sollte ausreichen. Da auch das Drewes-Wäldchen als Wald eingestuft ist, könnte man auch die Streichung der hier vorhandenen Wege mit dem Satz in Verbindung bringen, da nicht genau gesagt wird, welcher Weg gemeint ist. Dies ist jedoch nicht gewollt. Der bestehende Fußweg durch den Wald wird in seiner Nutzung aufgegeben/rückgebaut.	Da das Planungsziel zum „Rückbau des Weges“ der Planzeichnung bereits zu entnehmen ist, sollte der Anregung gefolgt werden. Eine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne ergibt sich hierdurch nicht.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 11.1 ist wie folgt redaktionell anzupassen (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald“ sind als Waldfläche entsprechend zu erhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von einzelnen Bäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, ist zulässig, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.**
	14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 14.4 Zwischen dem SO 1 und der nördlich gelegenen Kleingartenanlage soll laut Festsetzung eine ziegelsichtige Mauer mit einer Wandhöhe von min. 2,50m zwingend errichtet werden. Die Art der Ausführung sollte noch einmal überdacht werden. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass die Trennwirkung, welche durch diese massive Wand auf einer Länge von 110 m entsteht wird, auch eine räumliche Wirkung erzeugt, die nicht unbedingt vorteilhaft sein wird. Der vorherige Abschnitt (Parkplatz) ist offen und der sich in Richtung	Die Festsetzung zur Errichtung der Schutzwand zwischen SO 1 „Einkaufszentrum“ und der bestehenden Kleingartenanlage wurde vor Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB mit dem Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung abgestimmt. An dieser Festsetzung sollte auch festgehalten werden. Eine ziegelsichtige Mauer entspricht der heute bereits an Ort und Stelle bestehenden Wand, welche mit Umsetzung der Planung ersetzt werden muss. Noch ist auch nicht abschließend zu sagen, ob die Mauer ggf. doch eine schalltechnische Funktion übernehmen muss und welche bauliche Höhe diese aufweisen wird. Aus diesem Grund wurde auf gestalterische Vorgaben	**Der Anregung, die gestalterischen Festsetzungen zur notwendigen Schutzwand zwischen SO 1 „Einkaufszentrum“ und bestehender Kleingartenanlage anzupassen, wird nicht gefolgt.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Schweriner Straße anschließende Abschnitt Ml 1 ebenfalls. Daher sollte diese Wand so transparent wie nur möglich ausgeführt werden. Auch sollte eine Anbindung an die vorhandenen Gartenwege der Kleingartenanlage berücksichtigt werden. Mit einer durchgehenden Mauer werden diese dagegen abgeschnitten. Zudem sollte auch eine zusätzliche Eingrünung bzw. einen zusätzlichen Grünstreifen auf voller Länge vorgesehen werden, was laut Punkt 15.7 nur zu 50% erfolgen soll. Die Eingrünung wäre ein gestalterisches Mittel, um auch Graffiti-Schmierereien zu verhindern. Auch könnte so die Thematik Grün wirkungsvoller zur Geltung kommen. B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	verzichtet. Zudem ist festzuhalten, dass auf eine Öffnung der Mauer zur Kleingartenanlage bewusst verzichtet wurde. Letztendlich würde die Öffnung dazu führen, dass viele Besucher des Einkaufszentrums die Verbindung von der Innenstadt zum Einkaufszentrum durch die Kleingartenanlage nutzen, was wohl nicht im Sinne der Pächter der Kleingartenparzellen wäre. Es wäre davon auszugehen, dass mehr Besucher des Einkaufszentrums durch die Kleingartenanlage laufen würden, als dass die Pächter der Kleingärten den direkten Weg ins Einkaufszentrum nutzen. Durch die lückenlose Schutzwand wird letztendlich auch die Privatsphäre der Kleingartenpächter geschützt.	
	1. örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) 1.4 Gestaltung von Gebäudefassaden: 1.4.1 Teilbereich WA und SO 1: Die ziegelsichtigen Fassadenflächen sollen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die beiden unteren Geschosse umfassen. Das oberste 3. Geschoss (Staffelgeschoss) wäre dann in einem anderen Material möglich. Somit wäre auch ein Absetzen des letzten Geschosses optisch möglich.	Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die Errichtung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen zulässt. Nicht bestimmt wurde hingegen, dass das oberste zulässige Vollgeschoss die Kriterien eines Staffelgeschosses zu erfüllen hat. Der Anregung, dass die unteren beiden Vollgeschosse im WA	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.4.1 wird wie folgt ergänzt (unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe <u>– im WA jedoch mindestens die unteren beiden Vollgeschosse -</u> gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen….**
	Aufgrund der doch extrem langen Gebäudestrukturen (über 50 m Länge) im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird eine vertikale Auflockerung/Gliederung der Fassaden festgesetzt, was ausdrücklich begrüßt wird. Die textliche Darstellung/Festsetzung erscheint hierzu aber zu komplex. Auch werden nicht alle	Kenntnisnahme. Eine Konkretisierung der Anregung folgt.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Fassadenabschnitte berücksichtigt. Daher sollte der diesbezügliche Textteil vereinfacht werden. Die Festsetzung ist zusammenfassend wie folgt zu formulieren: „1.4.1 Teilbereich WA und SO 1: Die Außenfassaden aller Gebäude im SO 1 sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe und im WA das Erd- und 1. Obergeschoss, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen. Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen. Abweichende Farbspektren, Formate und Materialien sind ebenfalls zulässig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar nach Bemusterung dem zustimmt. Die Fassadenflächen im SO 1, welche zum Gebietsinneren (festgesetzte St / N-Fläche; für die Bauabschnitte 6 und 7 gilt lediglich die westliche Fassadenfront) orientiert sind, müssen optisch durch großflächige Glasflächen bis mindestens 65 % des jeweiligen Fassadenabschnitts gegliedert sein. Wenn das nicht der Fall ist, sind die Fassaden durch vertikale Gliederungselemente (z. B. vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrünungen) oder Vor- oder Rücksprünge mindestens alle 20 m auf gesamter Gebäudehöhe zu gliedern. Die Westfassaden der Gebäude in Bauabschnitt 2 bis 4 (in Richtung Planstraße) sind mindestens alle 20m durch vertikale Vor- und Rücksprünge auf gesamter Gebäudehöhe zu gliedern. Die Größe der Vor- und Rücksprünge darf die Maße	Es wird festgestellt, dass der Wortlaut des nebenstehenden Festsetzungsvorschlages identisch der bereits aufgenommen Festsetzung ist. Ein Unterschied besteht lediglich darin, dass die Anregungsträgerin beabsichtigt, die Klinkerfassade innerhalb des WA für die ersten beiden Vollgeschosse vorzusehen (die Anregungsträgerin kennzeichnete die Festsetzungsergänzungen in rot). Wie bereits weiter oben darauf hingewiesen, sollte von der Anpassung der Festsetzung abgesehen werden. Da ein entsprechender Beschlussvorschlag bereits formuliert wurde kann von einem erneuten (identischen) Beschlussvorschlag abgesehen werden. Auch der nebenstehenden Anregung zur Anpassung der Festsetzung sollte nicht gefolgt werden. Die Anregungsträgerin fordert, dass die Fassaden im SO 1 optisch durch großflächige Glasflächen von mindestens 65 % des jeweiligen Fassadenabschnitt gegliedert sein müssen. Diese Forderung ist auch bereits im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes verankert. Die Anregungsträgerin bezieht ihre Forderung jedoch nicht auf den inneren Bereich des Sondergebietes (zum Parkplatz hin orientiert) sondern pauschal für alle Fassaden im SO 1. Aufgrund der Einzelhandelsnutzung werden insb. in den rückwertigen Gebäudebereichen auch viele Lagerräume entstehen, für die eine großflächige Fensterfront nicht zweckgemäß ist. Auch befindet sich im rückwertigen Gebäudebereich die LKW-Anlieferung. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung, wodurch	Keine Auswirkungen. **Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.4.1 ist wie folgt anzupassen (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe – im WA jedoch mindestens die unteren beiden Vollgeschosse - gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen.** **Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	von 50 cm Breite und 15 cm Tiefe nicht überunterschreiten. Alternativ ist auch eine Fassadenbegrünung in den genannten Mindestabständen zulässig. Für verglaste Fensterflächen ist eine vertikale Gliederung nicht notwendig. Im Bauantragsverfahren ist dies je festgesetzten Bauabschnitt nachzuweisen. Die Fassadenoberflächen von Gebäudevor- und -rücksprüngen sind auch in einer anderen Materialität und Farbgebung zulässig. Oberhalb der festgesetzten Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassadenverkleidungen in den Farbtönen weiß, grau und beige zulässig. Reflektierende Oberflächen sind unzulässig."	repräsentative Gebäudefassaden im inneren des Gebietes entstehen, gewählt. Der Vorhabenträger teilte nun jedoch mit, dass alles versucht wurde, die getroffene Festsetzung einzuhalten. Dies sei jedoch nicht bei jedem Gebäude möglich. Bei den Gebäuden, wo nicht mind. 65 % Glasfläche entsteht, ist dennoch keine Vor- und Rücksprünge auf der gesamten Gebäudehöhe möglich. Da die Festsetzung somit nicht umsetzbar ist, sollte die Festsetzung wie im nebenstehenden Beschlussvorschlag dargestellt, angepasst werden. Der Anregung, dass die Größe der Vor- und Rücksprünge die Maße von 50 cm Breite und 15 cm Tiefe nicht unterschreiten solle, kann nach Rücksprache mit den Bauherren gefolgt werden.	**Die Fassadenflächen im SO 1, welche zum Gebietsinneren (festgesetzte St / N-Fläche; für den Bauabschnitt 6 gilt lediglich die westliche Fassadenfront) orientiert sind, müssen optisch durch großflächige Glasflächen bis mindestens 65 % des jeweiligen Fassadenabschnitts gegliedert sein. Wenn das nicht der Fall ist, sind die Fassaden durch vertikale Gliederungselemente (z. B. vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrünungen) oder Vor- oder Rücksprünge mindestens alle 20 m auf Höhe des Erdgeschosses zu gliedern.** **Die Westfassaden der Gebäude in Bauabschnitt 2 bis 4 (in Richtung Planstraße) sind mindestens alle 20 m durch vertikale Vor- und Rücksprünge auf Höhe des Erdgeschosses zu gliedern. Die Größe der Vor- und Rücksprünge darf die Maße von 50 cm Breite und 15 cm Tiefe nicht unterschreiten. Alternativ ist auch eine Fassadenbegrünung in den genannten Mindestabständen zulässig. Für verglaste Fensterflächen ist eine vertikale Gliederung nicht notwendig. Im Bauantragsverfahren ist dies je festgesetzten Bauabschnitt nachzuweisen.** **Die Fassadenoberflächen von Gebäudevor- und -rücksprüngen sind auch in einer anderen Materialität und Farbgebung zulässig.** **Oberhalb der festgesetzten Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassadenverkleidungen in den Farbtönen weiß, grau und beige zulässig.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) In den Punkten 4. 1 und 4.3 wird ein Bezug zu den Punkten 16.1, 16.2 und 16.6 hergestellt, welche sich im Abschnitt A befinden sollen. Diese Punkte sind bis auf den Punkt 16.1 nicht im Textteil enthalten. Der Punkt 16.1 ist auch zu hinterfragen, da dieser eine bedingte Festsetzung regelt, die mit der Einfriedungsthematik nichts zu tun hat. Es wird daher angenommen, dass es sich hier um die Punkte 15.1, 15.2 und 15.6, handelt die Bezug auf die Anpflanzflächen A bis C nehmen. Hier ist eine Korrektur der Bezugsquelle erforderlich.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Anregungsträgerin liegt mit ihrer Annahme, die Festsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.1 und 4.3 solle eigentlich auf die Festsetzungen Abschnitt A, Pkt. 15.1, 15.2 und 15.6 Bezug nehmen, richtig. Die Festsetzungen Abschnitt B, Pkt. 4.1 und 4.3 sind redaktionell anzupassen.	**Reflektierende Oberflächen sind unzulässig.** **Im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist unter Abschnitt B, Pkt. 4.1 und 4.3 ein redaktioneller Fehler – Bezugnahme auf Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 16.1, 16.2 und 16.6 statt auf Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.1, 15.2 und 15.6 - unterlaufen, welcher beschlossen wird anzupassen.**
	D Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) 2. Abstand baulicher Anlagen zum Wald Bitte hier Nachfolgendes ergänzen: „... Aus diesem Grunde wurde die Waldabstandsfläche mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St / N)" bzw. „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)" überlagert. Allerdings wurde ein Schutzstreifen von 10 m zum Wald eingehalten. Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für die baulichen Anlagen, welche unter g 4 WAbstVO M-V gelistet werden (z.B.	Dem Hinweis sollte gefolgt werden.	**Der Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist unter Abschnitt D, Pkt. 2 (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) um die von der Anregungsträgerin in rot markierten Textpassagen zu ergänzen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	untergeordnete bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern), soweit sie nicht höher als 2 m sind und aufgrund zuvor genannter Vorschriften zulässig sind." E. Hinweise 9. Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck		
	Inwiefern die hier genannten Festsetzungen sinnvoll sind, ist zu prüfen. Insbesondere die letzten beiden Sätze sind hier zu hinterfragen. Von welcher Wasserstraße wird hier ausgegangen? Auch sind keine Leuchtreklamen geplant, sondern nur indirekte und blendfreie Beleuchtungssysteme. Blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften sind ausgeschlossen. Von daher kann diese Festsetzung entfallen bzw. müsste so richtiggestellt werden, dass diese logisch und nachvollziehbar ist und mit dem Bebauungsplan übereinstimmt.	Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan wurde vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck geäußert, dass der Hinweis aufzunehmen ist. Dem wurde gefolgt. Die Unterlagen wurden mit dem Bauamt abgestimmt und der Bürgerschaft vorgelegt. Somit ist der Hinweis als gewollt anzusehen, zudem er keinerlei negative Auswirkungen auf die Planung hat.	Keine Auswirkungen.
	Begründung: 4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung		
	Hier wird auf Seite 33 erwähnt, dass zur Löschwasserbereitstellung trinkwassergespeiste Zisternen oder Trinkwasserteiche sich auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen befinden können. Im Textteil zum Bebauungsplan spiegelt sich diese Aussage nicht wider. Daher wird empfohlen, dass im Textteil A ,,Planungsrechtliche Festsetzungen" unter Punkt 8.1 und/oder im Textteil E ,,Hinweise" unter Punkt 5.2 dies mit aufgenommen wird.	Die Feuerwehr bestätigte, dass ausreichend Löschwasser über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann. Löschwasserteiche etc. müssen somit – auch nicht innerhalb von Grünflächen – errichtet werden. Auch die Entwässerungsplanung sieht keine oberirdischen baulichen Anlagen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser vor. Somit bedarf es der nebenstehenden Festsetzung nicht und Seite 33 der Begründung ist anzupassen.	**Seite 33 der Begründung ist dahingehend anzupassen, dass innerhalb der Grünflächen keine Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung oder zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser vorgesehen werden. Der Verweis auf die Zulässigkeit dieser Maßnahmen ist zu entfernen.**
	Umverlegungen von Leitungen dürfen das	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	denkmalgeschützte Gebäude Schweriner Straße 17 und dessen Außenraum nicht in seiner Nutzung benachteiligen. Grundsätzlich sind Leitungen daher im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. 4.1.2 Verkehrsanlagen, S. 38, Abbildung 11		
	Aus denkmalpflegerischen Gründen wird der neuen Wegeführung (Anbindung an die ,,kleine Schweriner Straße") nicht zugestimmt (siehe hierzu auch die o. a. Anmerkung zum Punkt ,,Planzeichnung"). Diesbezüglich ist eine Korrektur notwendig.	Kenntnisnahme. Eine entsprechende städtebauliche Stellungnahme und ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag wurden bereits verfasst.	Keine Auswirkungen.
	Im Übrigen ist die Begründung in den einzelnen Punkten auch auf die korrigierten textlichen Festsetzungen anzupassen.	Der nebenstehende Hinweis wird als selbstverständlich angesehen und bedarf keiner weiteren Behandlung.	Keine Auswirkungen.
	Behörde für den Bodendenkmalschutz: E Hinweise 1. Denkmalschutz		
	Im Bereich des Plangebietes befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt". Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Nach Korrespondenz mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) auch bei anderen Bauvorhaben im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt" ist die untere Denkmalschutzbehörde angehalten worden, die Textbausteine anzupassen. Leider war bis heute keine einvernehmliche Abstimmung mit dem Landesamt möglich. Auch hat das Landesamt sich in seiner Stellungnahme hierzu nicht näher geäußert. Daher empfehlen wir dies noch einmal gesondert abzustimmen. Aus hiesiger Sicht ist der Textbaustein wie folgt zu fassen: Bodendenkmäler:	Im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verwies das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV auf ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 27. April 2017. In dem hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten Bauherren gibt. Im Einzelnen stellt das Gericht (im Folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch	**Die Grenzlinie des Bodendenkmals ist aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Planzeichen-erklärung zu entfernen.** **Der Verweis auf das Bodendenkmal „Altstadt“ ist aus dem Textteil zum Bebauungsplan und aus der Begründung zu entfernen. Stattdessen ist folgender Hinweis zur Bodendenkmalpflege in den Textteil und in die Begründung aufzunehmen:** **"<u>Bodendenkmalpflege</u>** **Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Im Plangebiet (ausschließlich MI 1) befinden sich Teile des Bodendenkmals ,,Altstadt". Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 1 2ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBI. 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). Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde sofort zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach	wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird…“ (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." Da eine präzise Bestimmung eines Bodendenkmals im vorliegenden Fall nicht vorliegt (die Grenze des Bodendenkmals „Altstadt“ ist lediglich eine Vermutung von Seiten des Landesamtes), ist eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird, im Vernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, empfohlen, die Grenzlinie des Bodendenkmals „Altstadt“ aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes herauszunehmen, so dass kein	**Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.** **Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige."**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Zugang der Anzeige. Eine Beseitigung von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 7 und § 16 DSchG M-V nur mit einer vorherigen fachgerechten Bergung und Dokumentation der freigelegten Bodendenkmale möglich. Die Denkmalfachbehörde ist dabei gemäß §11 Abs. 4 DSchG M-V berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die weitere wissenschaftliche Auswertung und Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Diese Frist kann um ein weiteres Jahr verlängert werden, sollte dies der Erhaltung und wissenschaftlichen Erforschung des Denkmals zuträglich sein. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V oder bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus können bei Erdarbeiten in anderen Bereichen des Plangebietes jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker,	Hinweis mehr in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung existiert. Der Texthinweis zum Bodendenkmalschutz und die Begründung sollte entsprechend angepasst werden. Nach erneuter Rücksprache des zur Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros InfraPro aus Lorsch mit der Behörde für Bodendenkmalschutz (hier Anregungsträgerin) wurde sich darauf verständigt, lediglich einen allgemeinen Texthinweis zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufzunehmen. Gleicher Hinweis sollte in die Begründung übernommen werden und die Abbildung der räumlichen Lage des Bodendenkmals „Altstadt“ sollte aus der Begründung entfernt werden. Die Anpassung des Textteils zum Bebauungsplan und der Begründung wird der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar empfohlen. Siehe oben.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige“. Die Begründung auf S. 59 ist wie folgt anzupassen: „Im Plangebiet (ausschließlich MI 1) befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach §7 DSchG M-V erforderlich. Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V, dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI, M-V, S. 12ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Juni 2010 (GVOBI M-V S. 383, 302), 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). Die Auswertung der kartografischen, baugrundkundlichen, archäologischen und schriftlichen Quellen hat ergeben, dass eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit für die Existenz von Bodendenkmalen in dem als Bodendenkmal ,,Altstadt" gekennzeichneten Bereich besteht. Darüber hinaus können bei Erdarbeiten in anderen Bereichen des Plangebietes ebenfalls archäologische Funde und	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15.	Fundstellen entdeckt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBI. M-V S. 1 2ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392 sind die untere Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde berechtigt, baubegleitend Untersuchungen und Prüfungen durchzuführen. Sollten infolgedessen Bodendenkmäler bestätigt werden sind die Behörden berechtigt gemäß § 11 DSchG M-V die laufenden Arbeiten solange zu unterbrechen, bis eine fachgerechte Bergung erfolgt ist. Die anfallenden Kosten für eine Bergung und die Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 Abs. 5 DSchG M-V). Für die Bergung und Dokumentation gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V können auch private Grabungsfirmen eingesetzt werden. 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.		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	**Hansestadt Wismar** **Bauamt, Abt. Bauordnung SG Bauordnung** **Stellungnahme vom 10. Juni 2020** In Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.05.2020 bezieht das SG Bauordnung im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung wie folgt Stellung: <u>1. Planzeichnung</u> 1.1 Die Baulinie für die Schutzwand im SO 1 zur nördlichen Gartenanlage (Textteil Nr. 3.2.1) ist als violette Linie dargestellt (entspricht nicht der Planzeichen-VO und der Legende). In der Legende die Darstellung i.O. <u>2. Textteil</u> 2.1 Die Nr. A1.2.2 muss Nr. A1.1.2 sein 2.2. Zu Nr. A1.1 .2: Danach sind Ferienwohnungen (§13a BauNVO) im WA ausnahmsweise und im MI grundsätzlich zulässig. Soll das so sein?	 Die Baulinie ist – analog zur Planzeichenerklärung – korrekt festgesetzt (entspricht der PlanZV und der Planzeichenerklärung). Allerdings wird festgesetzt, dass die Baulinie teilweise von der Kennzeichnung des Altlastensanierungsbereiches überlagert wird (violette Linie) und aus diesem Grund schwer zu erkennen ist. Dies sollte angepasst werden. Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Nummerierung ist anzupassen. Gem. § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Im einem WA sind Ferienwohnungen somit ausnahmsweise zulässig, solange der Bebauungsplan die nicht störenden Gewerbebetriebe nicht explizit ausschließt. In der Begründung wird bereits auf den permanenten Wohnraumbedarf in Wismar hingewiesen. Um einer Zweckentfremdung des festzusetzenden Allgemeinen Wohngebietes (vom regulären Wohnen hin zu Ferienwohnungen) vorzubeugen, sollten Ferienwohnungen innerhalb des festgesetzten Wohngebiets für unzulässig erklärt werden. Im MI 1 soll die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** **Die Baulinie, zur Errichtung der Schutzwand zwischen SO 1 „Einkaufszentrum“ und bestehender Kleingartenanlage, ist eindeutig darzustellen.** **Im Textteil zum Bebauungsplan ist die Nummerierung zu überprüfen und anzupassen.** **Die Errichtung / Nutzung von Ferienwohnungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird planungsrechtlich für unzulässig erklärt. Der Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Zudem ist in der Begründung auf die Zulässigkeit der Errichtung / Nutzung von Ferienwohnungen innerhalb des MI 1 hinzuweisen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		hingegen zulässig bleiben. Hierauf sollte in der Begründung hingewiesen werden.	
	2.3 In Nr. A1.2.3 sind nur zulässige Nutzungen angegeben und in Punkt 1.2.1 bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Einige Nutzungen nach § 6 BauNV0 wurden dabei gar nicht erwähnt. Das führt zu Unklarheiten. Daher sollten nur alle nicht zulässigen Nutzungen aus § 6 BauNV0 aufgelistet werden und keine Mischung aus nicht zulässigen und nur zulässigen Nutzungen.	Unter den Punkten A1.2.1 und A1.2.2 werden Nutzungen benannt, welche innerhalb des Mischgebietes (Bereich MI 1 und MI 2) für unzulässig erklärt werden. Die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des MI 2-Bereiches ist aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes (Baudenkmal) noch deutlich restriktiver. Hier wurde gefordert die Festsetzung A1.2.3 (zulässige Nutzungen innerhalb des MI 2) aufzunehmen. Dieser Forderung wurde in Abstimmung mit dem Bauamt, Abt. Planung gefolgt und die Festsetzungen sollten unverändert bleiben.	Keine Auswirkungen.
	2.4 Zu Nr. A1.3.1: Die einzeln aufgelisteten VK-Flächen betragen 10.500 m² bei einer möglichen Gesamt-VK von 10.000 m². Das sollte kurz erläutert werden (ggf. auch nur intern für die Bauantragsprüfungen).	Die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen für das SO 1 liegt knapp über der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche (Verkaufsfläche = VK) von 10.000 m² (bei 10.500 m² VK). Die Auflistung ist nämlich als sog. Flächenpool zu verstehen. Durch den Flächenpool soll dem Investor/Grundstückseigentümer eine gewisse Flexibilität bei der Vermietung der Immobilien zugestanden werden und somit die Möglichkeit zugesprochen werden, perspektivisch auf veränderte Markt- und Nachfragegegebenheiten zu reagieren. Bis zur jeweils festgesetzten sortimentsbezogenen bzw. vertriebsbezogenen Obergrenze sind die Verkaufsflächen regionalplanerisch und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Versorgungsbereiche verträglich. Die Sortimentsliste wurde mit der Landesplanung abgestimmt und von ihr bestätigt. Der Flächenpool stellt einen sortimentsbezogenen Flächenpuffer dar, dessen Summe der VK nur als theoretische Größe anzusehen ist. Aufgrund der Deckelung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf voraussichtlich VK = 10.000 m² kann die Summe der VK des Flächenpools	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		selbstredend nicht vollständig ausgeschöpft werden. Es wird jedoch festgestellt, dass diese Ausführungen zum Flächenpool der Begründung bereits zu entnehmen sind. Der nebenstehenden Anregung wird somit bereits nachgekommen.	
	2.5 Zu Nr. A1.3.3: Boardinghouse und temporäres Wohnen sind rechtlich nicht eindeutig definiert. Temporär könnte auch eine auf 5 Jahre befristete Wohnnutzung sein. Wenn das so offengelassen wird, ist fast alles möglich. Wenn das so sein soll, dann i.o., ansonsten muss definiert werden, was unter diesen Begriffen zu verstehen ist.	Der Bebauungsplan regelt, dass innerhalb der Obergeschosse der SO 1-Gebäude u.a. die Errichtung eines Boardinghouse zulässig ist, wenn diese unter die Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes fallen. Somit ist klar definiert, dass es sich bei dem Boardinghouse um kein „reguläres Wohnen“ handeln darf. Ein „Boardinghouse“ richtet sein Angebot insbesondere an Personen, die über einen längeren Zeitraum an einem Ort / in einer Stadt verweilen möchten und dabei ihre Unabhängigkeit – im Verhältnis zu den gängigen Serviceleistungen eines üblichen Hotels – aufrechterhalten möchten. Auch ist die Einmietung in einem Boardinghaus häufig günstiger als der Bezug eines Hotels. Da ein Boardinghouse eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Mischform zwischen einem Beherbergungsbetrieb und einer Wohnnutzung darstellt, soll der Begriff „Boardinghouse“ näher beschrieben werden. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich ist immer das jeweilige Nutzungskonzept, so der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Januar 2017. In der vorliegenden Bauleitplanung ist bestimmt, dass die Errichtung eines Boardinghouse i. S. eines Beherbergungsbetriebes zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht führte bereits im Jahr 1992 aus, dass ein Beherbergungsbetrieb nur dann vorliegt, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen	**In Verbindung mit der zulässigen Errichtung / Nutzung eines Boardinghouse ist in der Bebauungsplanbegründung auf das Lärmschutzerfordernis bzw. den Lärmschutzanspruch einzugehen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Objektive Anzeichen für einen Beherbergungsbetrieb stellen die Vermietung von kleineren hoteltypischen Zimmern, von Ferienapartments oder von für z.B. Montagearbeiter angelegte Zweibettzimmer dar. Auch Gemeinschaftsräume wie Essensräume, gemeinschaftliche Sporträume, Sozialräume für das notwendige Betriebspersonal sind ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb. Entscheidend ist also die Größe der anzumietenden Räume und die Ausstattung des Boardinghouse und der Anteil an Nebenräumen, die den Komfort der Gäste erhöhen sollen oder dem Beherbergungsbetrieb zweckdienlich sind (z.B. Lagerräume oder Räume in denen Putzmaterialien aufbewahrt werden). Die vorherigen Erläuterungen sind der Bebauungsplanbegründung jedoch bereits zu entnehmen. Ergänzt werden sollte in der Begründung noch, dass dem Boardinghouse nicht die Schutzansprüche (Immissionsschutz) eines Wohngebietes zustehen. Von weiteren Bestimmungen, wie z.B. der Beschränkung der Miet-/Wohndauer, sollte hingegen abgesehen werden.	
	2.6 Zu Nr. A1.4.: Da Wohnwagen nicht erwähnt sind, wären diese ausgeschlossen. Ist das so gewollt?	Es ist korrekt, dass der Wohnmobilstellplatz nur für selbstfahrende Wohnmobile und nicht für Wohnwagengespanne vorgesehen ist.	Keine Auswirkungen.
	2.7 Nach Nr. A2.1 ist als Bezugspunkt für OK und TH die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt. Nach Nr. 2.2.1 ist als Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Planstraße festgesetzt (gleiches gilt für die Nr. 2.2.2, 2.2.3). Das ist ein Widerspruch nach dem nicht geplant werden kann. Ich vermute, dass sich der Bezugspunkt Planstraße nur auf Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bezieht. Das muss dann aber auch so beschrieben werden. Aus	Festsetzung A2.1 definiert, wie das zulässige Maß (zulässige Höhe baulicher Anlagen) zu ermitteln ist. Festsetzung A2.2.1, A2.2.2 und A2.2.3 besagt, auf welcher Höhe der Erdgeschossfußboden eines jeden Gebäudes zu errichten ist. Insofern liegt die Anregungsträgerin mit ihrer Vermutung richtig. Die Festsetzungen sind zu konkretisieren. Die vorhandenen Höhen wurden im Bebauungsplan exemplarisch eingetragen.	**Die Textfestsetzungen Abschnitt A, Pkt. 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3 sind dahingehend anzupassen, dass der jeweils bestimmte Bezugspunkt sich auf den Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen bezieht. Dies wird nachfolgend an Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 2.2.1 verdeutlicht (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	dem B-Plan sind die vorhandenen Höhen nicht ersichtlich, so dass nicht geprüft werden kann, ob die Höhenfestsetzungen so funktionieren.		**werden aufgenommen):** **Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe nicht unterschreiten und maximal um 0,30 m überschreiten.**
	2.8 Zu Nr. A2.5: Es sollte insbesondere hinsichtlich der geforderten 1,5 Stellplätze Pro WE mit deren Zufahrten nochmals geprüft werden, ob die GRZ2 von 0,6 im WA ausreicht.	Für das allgemeine Wohngebiet wurde als GRZ der Wert 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für ein WA. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Hieraus ergibt sich die GRZ (2) von 0,6. Dieser zulässige Versiegelungsgrad wird auch für das betroffene WA für angemessen gesehen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte dieser nicht zu niedrig gewählt werden, aufgrund des Übergangs zum Wald und im Sinne einer verträglichen Verdichtung jedoch auch nicht noch höher ausfallen. Von einer Anpassung der GRZ wurde deshalb abgesehen. Letztendlich ist es – wie anderenorts auch üblich – Aufgabe der Bauherrschaft und deren beauftragten Architekten die Gebäude- und Freiflächenplanung so auszurichten, dass sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		gesetzlichen Bestimmungen gehalten wird. Zudem sind dem Grundstückseigentümer die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt.	
	2.9 Die Festsetzung A3.2.2 (Baugrenzen) ist überflüssig.	Kenntnisnahme.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 3.2.2 ist ersatzlos zu streichen, da sich durch die Festsetzung keine Regelung ergibt, die nicht ohnehin bereits durch die Planzeichnung geregelt wird.**
	2.10 Nach Nr. A3.2.4 ist eine Zufahrt zum Parkplatz über die BA4 oder BA5 erforderlich, die nicht anderweitig bebaut werden darf. Ist hier auch eine Überbauung (Ausbildung als Durchfahrt) ausgeschlossen?	Bei der benannten Festsetzung geht es vom Grundsatz her darum, dass das geplante Einkaufszentrum für Kunden auch von Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße erreichbar sein muss (fußläufig wie auch mit dem PKW). Da die Lage der Verkehrsflächen zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht abschließend feststand, wurde sich mit dem Bauamt darauf verständigt, dass das Baufenster im SO 1 nicht auf Verdacht einer möglichen Lage der notwendigen Zuwegung unterbrochen wird. Stattdessen wurde die von der Anregungsträgerin benannte Textfestsetzung aufgenommen, wodurch die Zuwegungen gesichert werden sollten. Nach nochmaliger Prüfung ist jedoch festzustellen, dass § 23 BauNVO – worauf die Festsetzung gestützt ist – keine Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Festsetzung liefert. Stattdessen soll nun ein Geh- und Fahrrecht zeichnerisch verortet festgesetzt werden. Zudem sollte textlich geregelt werden, dass in einem bestimmten Maß von dem zeichnerisch verorteten Geh- und Fahrrecht abgewichen werden kann, wenn gewährleistet ist, dass die Zuwegung / Zufahrt an anderem Ort und Stelle errichtet wird. Die nun zeichnerisch mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächenfestsetzung darf dann überbaut werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 3.2.4 ist ersatzlos zu streichen, da § 23 BauNVO keine Rechtsgrundlage für die formulierte Festsetzung liefert. Stattdessen ist zeichnerisch verortet ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Kunden und der Mitarbeiter des Einkaufszentruns festzusetzen. Textlich ist zudem folgende Ausnahmeregelung aufzunehmen:** **„Eine Überbauung des durch Planzeicheneintrag festgelegten Bereiches für Geh- und Fahrrechte ist zulässig, wenn der Nachweis erfolgt, dass im räumlichen Abstand von max. 15 m (östlich/westlich) zu der Flächenfestsetzung des Geh- und Fahrrechtes eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von mind. 6,50 m und eine Zuwegung mit einer Breite 2,50 m errichtet wird.“** **Die Süderschließung des Einkaufszentrums ist somit gewährleistet.**
	2.11 In den Nr. A4.1, 4.2 und 4.4 ist dargelegt, dass	Die Anregungsträgerin hat den Sachverhalt korrekt	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 4.3**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	Garagen / Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, was auch ohne diese Festsetzung der Fall wäre. In Nr. 4.3 ist das nicht so dargelegt. Wenn die Errichtung von Garagen / Stellplätzen im MI2 innerhalb des Baufeldes ausgeschlossen werden soll, muss das daher auch so festgesetzt werden. Wenn das nicht ausgeschlossen werden soll, ist das irreführend, da die Zulässigkeit in den Nr. 4.1, 4.2 und 4.4 extra erwähnt wurde.	erfasst. Innerhalb der Baugrenzen des Bereiches MI 2 soll die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig sein. Auch wenn die Notwendigkeit, die Anlagen für den ruhenden Verkehr hier explizit auszuschließen, sich nicht erschließt (es wird explizit geregelt, wo diese Anlagen errichtet werden dürfen) sollte der Anregung gefolgt werden, um das Planungsziel zu verdeutlichen. Der Grundstückseigentümer wurde um diesen Sachverhalt und Änderung der Festsetzung informiert und er stimmt der Änderung zu. Die Notwendigkeit einer erneuten Offenlage ergibt sich hierdurch nicht.	**ist dahingehend zu verdeutlichen, dass die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr innerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig ist. In Abstimmung mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar ist der Festsetzungsgehalt für MI 2 darüber hinaus insoweit anzupassen, dass auch im westlich an die Baugrenze anschließenden Freibereich lediglich die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen zulässig ist (keine Garagen).**
	Weiterhin widerspricht die Festsetzung A4.1 der nachrichtlichen Übernahme Nr. D2. Nach Nr. D2. könnten auch Garagen etc. außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Die ,,St"-Fläche im WA müsste nach der nachrichtlichen Übernahme Nr. D2 auch mit ,,St / N" gekennzeichnet sein.	Ein Widerspruch zwischen der planungsrechtlichen Festsetzung A4.1 und der Textausführung zur nachrichtlichen Übernahme des Waldabstandes ist nicht ersichtlich. Festsetzung A4.1 regelt eindeutig, dass die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenze des WA-Bereiches planungsrechtlich unzulässig ist. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass gem. Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) grundsätzlich die Errichtung von Garagen innerhalb eines Waldabstandes zugelassen werden kann.	Keine Auswirkungen.
	2.12 Nach Nr. A5.1 bedarf die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze im SO2 der Zustimmung der Bauaufsicht. Warum soll das so sein und welche Kriterien sollen dafür gelten?	Erneut wird auf die Bebauungsplanbegründung verwiesen. In dieser wird u.a. begründet, was sich bei jeder einzelnen Festsetzung gedacht wurde / warum diese gewählt wurde. Zu Festsetzung A5.1 wird hier geschrieben; die im letzten Satz unterstrichene Textpassage sollte ergänzt werden: *„…Für das SO 2 wurde zudem festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar zulässig ist. Dies gilt auch für genehmigungsfreie*	**Die Begründung zu Nebenanlagen innerhalb des SO 2 (Wohnmobilstellplatz) ist dahingehend zu ergänzen, dass auch die Errichtung von Abfallsammelplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für unproblematisch und damit zulässig erklärt wird.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		*Nebenanlagen. Von einer formalen Antragsstellung kann Einzelfallbezogen und unter Zustimmung der Bauaufsicht abgesehen werden. Die getroffene Festsetzung soll anschließend erläutert werden, damit die Bauaufsichtsbehörde den Anlass der Festsetzung nachvollziehen kann und somit bei der Antragsbearbeitung im Sinne des Planaufstellers handeln kann. Mit der getroffenen Festsetzung möchte die Hansestadt Wismar verhindern, dass Nebenanlagen wie Lagerräume, WC-Häuser etc. (insb. Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen mit geschlossenen Wänden) außerhalb des Baufensters errichtet werden. Gegen die Errichtung von Nebenanlagen wie Einfriedungen, einem Spielplatz, Fahrradabstellanlagen,* Abfallsammelplätze *etc. innerhalb des SO 2 und dort auch außerhalb des Baufensters ist hingegen nichts einzuwenden….“*	
	Weiterhin wurden hier Nebenanlagen außerhalb der Baufläche im WA-Gebiet ausgeschlossen. Soll das wirklich so sein, dass z.B. Fahrradabstellanlagen, Spielplätze, Müllanlagen, Stützmauern ... außerhalb der Bauflächen unzulässig sind?	Die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des WA-Gebietes sollte neu definiert werden. Der Plangeberin geht es darum, dass die Errichtung von Garagen, Carports, Schuppen etc. (insb. Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen mit geschlossenen Wänden; vergleichbar zur vorherigen städtebaulichen Stellungnahme zum SO 2) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sein sollten. Gegen die Errichtung von Nebenanlagen wie Einfriedungen, einem Spielplatz, Fahrradabstellanlagen, Abfallsammelplätze etc. spricht hingegen nichts. Aus diesem Grund sollte die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 5.1 dahingehend angepasst werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 5.1 wird wie folgt angepasst, die Begründung wird entsprechend ergänzt (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:** - **Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO; Einschränkung: Innerhalb des WA und des SO 2 bedarf die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen immer der Zustimmung der Bauaufsicht der Hansestadt Wismar. Auf die Bebauungsplanbegründung wird verwiesen.** - **der Versorgung des Gebietes**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.			**dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO.**
	2.13 Nach Nr. A10.1 sind Gebäude/Räume unterhalb von 3,20 müNHN wasserdicht herzustellen. Aufgrund der im B-Plan nicht dargestellten Geländehöhen kann hier keine Bewertung vorgenommen werden. Aber eine wasserdichte Herstellung von Gebäuden/Räumen würde auch den Zugang (Türen, Fenster ...) beinhalten. Ist das für Fahrrad-, Abstellräume oder Garagen wirklich sinnvoll?	Der von der Anregungsträgerin benannten Festsetzung ist zu entnehmen, dass Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN zulässig sind. Entsprechend bezieht sich der weitere Festsetzungsgehalt auch auf Wohngebäude und nicht auf Abstellräume, die außerhalb der Wohngebäude auf den Freiflächen (jedoch immer innerhalb des festgesetzten Baufensters) errichtet werden. Zur Klarstellung sollte der Festsetzungsgehalt positiv konkretisiert werden. Des Weiteren wird klargestellt, dass dem Bebauungsplan sehr wohl Gebäudehöhen zu entnehmen sind. Diese stellen jedoch die Bestandssituation (Bestandshöhen) dar, welche sich mit Umsetzung der Erschließungsplanung verändern kann.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 10.1 wird wie folgt konkretisiert gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Bis zu dieser Höhe sind Wohngebäude wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“)…“**
	2.14 Nach Nr. A10.4 soll das Genehmigungs-freistellungsverfahren (§61 LBauO M-V) für Sonderbauten nicht anwendbar sein. Welche Sonderbauten könnten denn unter §61 fallen?	§ 62 Abs. 1 LBauO M-V besagt, dass Sonderbauten von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen sind. Es handelt sich somit um einen vorsorglichen Hinweis an Bauherren, denn die Errichtung von Sonderbauten ist nicht unzulässig.	Keine Auswirkungen.
	2.15 Nach Nr. A12.2.1 muss der Beginn der Bauarbeiten bei Vorhandensein von Jungvögeln zurückgestellt werden. Es sollte mit der Naturschutzbehörde geklärt werden, ob das gesetzlich nicht sowieso so vorgeschrieben ist, da, sollte die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen davon eine Abweichung erteilen, wäre diese nur mit einer Befreiung von der Festsetzung im B-Plan möglich.	Die unter A12.2.1 festgesetzte zeitliche Befristung für Gehölzrodungen findet ihre Grundlage in § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Insofern ist die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres gesetzlich unzulässig. Ausnahmen, wie in der Festsetzung A12.2.1 aufgeführt, können ggf. nach Beantragung von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Insofern sollte im Bebauungsplan zwar auf die gesetzlich vorgeschriebene Rodungszeit hingewiesen werden, die Festsetzung A12.2.1 jedoch in den Textteil	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 12.2.1 zu befristeten Gehölzrodungen wird in den Hinweisteil (Abschnitt E) verschoben. Auf die Vorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG und die Genehmigungspflicht durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist hinzuweisen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		zum Bebauungsplan (Teil B) Abschnitt E „Hinweise“ verlagert werden. Inhaltlich ändert sich durch die Verlagerung nichts. Ohne die Verlagerung des Sachverhaltes in den Hinweisteil, würde der von der Anregungsträgerin geschilderte Fall eintreten. Trotz einer möglichen Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde zur Gehölzrodung im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September müsste zusätzlich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden. Zieleführend wäre dies nicht.	
	2.16 Zu Nr. A14.2: Welche Anforderung bedeutet hier ,,schalldicht"?	Schalldichte Ausführung bedeutet, dass keine Anforderungen an die absorptiven Eigenschaften der Bauteile (z.B. Wand / Scheibe) gestellt werden. Es bedarf jedoch einer lückenlosen Ausführung (keine Öffnungen).	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 14.2 wird wie folgt konkretisiert (unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Innerhalb des WA sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) der Südfassade in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße schalldicht (lückenlos, keine Öffnungen) einzuhausen.**
	2.17 Nach Nr. A15.5 sind einerseits die Stellplätze durch Bäume zu begrünen und andererseits sind die Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden. Aus ,,Stellplätze begrünen" lässt sich schließen, dass die Bäume unmittelbar an den Stellplätzen errichtet werden sollen. Aus ,,auf dem Grundstück zu pflanzen" lässt sich schließen, dass die Bäume irgendwo auf dem Grundstück gepflanzt werden sollen. Hier ist eine Klarstellung erforderlich.	Da es sich bei Festsetzung A15.5 um die Begrünung des festgesetzten Wohnmobilstellplatzes handelt und hier nichts von Baumpflanzungen zu lesen ist, kann eine korrekte Behandlung der Stellungnahme nicht sichergestellt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anregungsträgerin sich auf Festsetzung A15.3 (Begrünung WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz) bezieht. Eine strickte Vorgabe, wo die Bäume zu pflanzen sind, sollte mit der formulierten Festsetzung nicht erfolgen. Wie der Festsetzung zu entnehmen ist, sind die Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden. Die Festsetzung sollte, wie von der Anregungsträgerin gefordert, konkretisiert werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.3 ist wie folgt anzupassen (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen)):** **Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz:** **Stellplatzanlagen sind durch standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (StU mind. 16/18 cm gemessen in einem Meter Höhe, jeweils mindestens 3 x verpflanzt mit einem Kronenansatz von zwei Metern, z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil E) in einer Baumscheibe von jeweils**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.			**mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden.**
	2.18 Nach Nr. A15.5 kann die Hecke überall auf dem Grundstück gepflanzt werden. Ist das so gewollt?	Die Anregungsträgerin fasst die wohl unstrittige Festsetzung korrekt auf. Es wurde geregelt, dass die Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen sind, wo die Wohnmobilstellplätze errichtet werden. Somit wird die Lage der Hecke nicht exakt verortet und mehrere Heckenpflanzungen können auch zu einer langen, durchgängigen Hecke zusammengepflanzt werden. Dies entspricht dem Planungswille.	Keine Auswirkungen.
	2.19 Zu Nr. A16.1: Wenn die Wohnhäuser gebaut sind und die Lärmschutzwand auf der öffentlichen Fläche, aus welchem Grund auch immer, nicht errichtet wird, ist eine Nutzungsuntersagung nicht sinnvoll umsetzbar. Besser wäre ggf. ein bedingtes Baurecht oder zu mindestens eine Erklärung der Gemeinde zum Baubeginn, dass die Schallschutzwand zum Nutzungsbeginn fertig ist (analog der gesicherten Erschließung).	Der Anregung sollte gefolgt werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 16.1 wird wie folgt angepasst (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Baubeginn innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes erst zulässig ist, wenn die westlich des Wohngebietes an die Sportanlage angrenzenden Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes funktionsgerecht hergestellt und von der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgenommen ist.**
	2.20 Zu Nr. A17.1: Da das Baugenehmigungsverfahren mit der Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen ist, bedeutet die Festsetzung, dass der Nachweis der Umsetzung der Altlastensanierung vor Erteilung der	Die Festsetzung A17.1 bezieht sich auf die Altlastensanierung im Bereich des SO 1. Grundsätzlich liegt die Anregungsträgerin mit der Lesart der Festsetzung richtig, dass vor Erteilung einer	**Nach erfolgter Altlastensanierung innerhalb des festgesetzten Bereiches SO 1 „Einkaufszentrum“ ist die Kennzeichnung „Sanierungsbereich“ in**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	Baugenehmigung erbracht werden muss. Ist das wirklich so gewollt?	Baugenehmigung nachzuweisen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde. Inzwischen ist die Altlastensanierung allerdings abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die abgestimmten Sanierungszielwerte erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert erklärt. Der Endbericht zur Bodensanierung liegt mit Stand der Erstellung vom 21. August 2020 inzwischen dem StALU vor und die zuvor beschriebenen Sanierungsergebnisse finden sich hier wieder. Die Kennzeichnung der Sanierungsfläche sollte in der Planzeichenerklärung entsprechend umbenannt werden und die Textfestsetzung, wonach vor Eingriffen in den Boden eine Altlastensanierung durchzuführen ist, sollte entfallen. Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend anzupassen.	**„Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ umzubenennen. Die Textfestsetzung, wonach die Sanierungsanordnung des StALU umzusetzen ist und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Altlastensanierung umgesetzt wurde, ist zu entfernen. Stattdessen ist auf den Abschluss der Sanierung hinzuweisen. Die Inhalte des Abschlussberichtes zur Altlastensanierung sind zusammenfassend in die Begründung und den Umweltbericht aufzunehmen.**
	2.21 Bei der Festsetzung Nr. B1.1.3 könnten die aufgezählten Dacheindeckungen bei Dächern bis 10° DN entfallen, da nach B-Plan alle nicht reflektierenden Werkstoffe zulässig sind.	An der Festsetzung sollte festgehalten werden. Die Festsetzung verdeutlicht den planerischen Willen zur Dacheindeckung.	Keine Auswirkungen.
	2.22 Die Einhaltung der Festsetzung Nr. B1.3.3 müsste in jedem Bauantragsverfahren durch die untere Immissionsschutzbehörde geprüft werden. Soll das wirklich so sein?	Die Festsetzung B1.3.3. bezieht sich auf schädliche Umwelteinwirkungen durch die Blendwirkung von Bauelementen und technischen Anlagen auf und an Dachflächen. Durch die Verabschiedung der Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen als	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.1.3 zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Blendung von Bauelemente und technische Anlagen ist auf die Gebiete SO 1 und SO 2 zu beschränken.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.		Beurteilungsgrundlage im Jahr 1993 hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) den zuständigen Immissionsschutzbehörden erstmals ein System zur Beurteilung der Wirkungen von Lichtimmissionen zur Konkretisierung „schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zur Verfügung gestellt. Aus dem BImSchG ergibt sich, dass genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen. Insofern erscheint es angebracht, zukünftige Bauherren darauf hinzuweisen, dass die benannte Richtlinie zu beachten ist. Die Festsetzung kann allerdings auf die Gebiete SO 1 und SO 2 beschränkt werden, denn es handelt sich um gewisse „Anlagendefinitionen“ welche auf Wohn-, Aufenthalts- und sonstige schützenswerte Räume keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorrufen dürfen.	
	2.23 Zu Nr. B1.4.1: Die Festsetzung, wonach die Bauaufsichtsbehörde abweichenden Steinformaten und Fugenfarben nach Bemusterung zustimmen muss, sollte insoweit umgeschrieben werden, dass die Abt. Planung der Hansestadt Wismar der Gestaltung nach Bemusterung zustimmen muss. Die Entscheidung zur Gestaltung (ja/nein) wird nicht durch die untere	Zulässige Abweichungen, Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Genehmigungsbehörde zu genehmigen. Daher ist die Untere Bauaufsichtsbehörde für diese Angelegenheit zuständig, auch wenn diese die Abt. Planung befragt. Der Satz „Abweichende Farbspektren, Formate und Materialien sind ebenfalls zulässig, wenn die	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.4.1 wird wie folgt angepasst (gestrichene Textpassagen entfallen):** **Teilbereich WA und SO 1:** **Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe – im WA jedoch mindestens die**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	Bauaufsichtsbehörde getroffen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude im WA-Gebiet genehmigungsfrei nach § 62 LBauO M-V sind, so dass generell eine Entscheidung durch die untere Bauaufsichtsbehörde entfällt.	Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wismar nach Bemusterung dem zustimmt.“ kann jedoch gestrichen werden, ein Bauherr, der eine Ausnahme wünscht, dies ohnehin bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen hat. Somit bekommt die eigentliche Festsetzung / die eigentliche Gestaltungsvorstellung auch mehr Bedeutung.	**unteren beiden Vollgeschosse - gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen. Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen.** **Zudem wird beschlossen, für die Teilbereiche MI 1, MI 2, SO 2 und öffentlicher Parkplatz auf die Vorschrift von Fassadenmaterialien zu verzichten. Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 1.4.2 wird entsprechend wie folgt angepasst:** **Teilbereich MI 1, MI 2, SO 2 und öffentlicher Parkplatz:** **Sämtliche Außenfassaden – abzüglich Tür- und Fensteröffnungen – sind in den Farbtönen weiß, grau und beige herzustellen.**
	2.24 Zu Nr. B2.1.2: Die Festsetzung, wonach Werbeanlagen nur unter Berücksichtigung des zulässigen gemeinsamen Werbeträgers (Werbepylon) zulässig sind ist nicht erklärbar. Was soll das aussagen? Bitte die Festsetzung so formulieren, dass sie eindeutig ist.	Die Festsetzung sollte redaktionell angepasst werden. Mit der Festsetzung sollte zum Ausdruck kommen, dass ergänzend der Festsetzung B2.1.1 (Zulässigkeit eines gemeinsamen Werbeträgers (Pylon)) Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Bereiche SO 1 und SO 2 zulässig sind.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 2.1.2 wird wie folgt konkretisiert (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Werbeanlagen sind - ergänzend zu Pkt. 2.1.1 - auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist das Aufbringen von Werbung für gebietsinterne Nutzungen an den Einkaufswagenboxen innerhalb des Stellplatzbereiches des SO 1 zulässig.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	2.25 Zu Nr. B2.1.3: Werbeanlagen dürfen über der Attikahöhe angebracht werden, wenn die max. Attikahöhe durch das Gebäude nicht ausgeschöpft ist. Soll das so sein?	Für die Höhe der Werbeanlagen ist die tatsächliche Gebäudehöhe maßgeblich. Somit dürfen Werbeanlage nicht über die Attikahöhe herausragen. Die Festsetzung B2.1.3 sollte zur Klarstellung der Planungsabsicht angepasst werden.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 2.1.3 wird wie folgt konkretisiert (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Bei Werbung am Gebäude darf die Oberkante der Werbung die tatsächliche Attikahöhe/Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.**
	2.26 Zu Nr. B3.2: Hier sollte im B-Planverfahren bereits geprüft werden, ob die Festsetzung gegen wasserrechtliche Belange verstößt, nicht erst im Baugenehmigungsverfahren.	Die Festsetzung, wonach die Wohnmobilstellplätze im SO 2 mit wasserdurchlässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen sind, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, wurde aus gutem Grund aufgenommen. Für das SO 2 besteht noch keine abschließende Planung und vertiefende Untersuchungen und Abstimmungen mit Fachbehörden wurden nicht geführt bislang nicht geführt, so dass aus Gründen der Vorsorge die Aufnahme der Festsetzung durchaus sinnvoll erscheint.	Keine Auswirkungen.
	2.27 Zu Nr. B4.1: Den besagten Pkt. 16.6 aus Abschnitt A gibt es nicht. Daher kann der Punkt nicht abschließend bewertet werden. Besser wäre weiterhin eine Formulierung, welche Einfriedungen zulässig sind und nicht eine Formulierung, dass Einfriedungen, außer ..., unzulässig sind. Sofern es zu Geländeversprüngen kommen sollte, wäre auch eine Festsetzung zu Geländeabfangungen /Stützmauern an Grundstücksgrenzen hilfreich.	Hier kam es zu einem redaktionellen Fehler. Anstelle von Pkt. 16.6 ist auf Pkt. 15.6 zu verweisen. Zudem sollte – analog zu Festsetzung B4.2 – darauf hingewiesen werden, dass die Errichtung von Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen zulässig sind. Ansonsten sollte der Festsetzungsgehalt beibehalten werden. Der Festsetzung ist eindeutig zu entnehmen, dass innerhalb des WA-Gebietes als Einfriedungen nur Hecken, die unter Pkt. 15.6 geregelte Zaunstellung und Einfriedungen für Abfallbehälter zulässig sind.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.1 wird wie folgt angepasst (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen, außer lebende Einfriedungen (Hecken), die Zaunstellung i. V. m. Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.6 (Zäun aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun)) und die Einfriedung von Abfallbehältern, unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	2.28 Zu Nr. B4.3: Der besagte Punkt 16.1 (bedingtes Nutzungsrecht) dürfte mit Einfriedungen nichts zu tun haben. Den Punkt 16.2 gibt es nicht. Eine Bewertung ist daher nicht möglich.	Hier kam es zu einem redaktionellen Fehler. Die Festsetzung Abschnitt B4.3 solle eigentlich auf die Festsetzungen Abschnitt A, Pkt. 15.1 und 15.2 Bezug nehmen. Die Festsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.3 ist redaktionell anzupassen.	**Die Textfestsetzung Abschnitt B, Pkt. 4.3 wird wie folgt angepasst (gestrichene Textpassagen entfallen, unterstrichene Textpassagen werden aufgenommen):** **Einfriedungen im Bereich des SO2 und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 15.1 und 15.2 als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Bereich des SO 1 sind ebenfalls als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig; dies jedoch lediglich entlang der Ostgrenze des SO 1. An der Südgrenze des SO 1 ist die Errichtung von Toren zwischen den Gebäuden zulässig. Dies insb. im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz.**
	2.29 Zu Nr. B4.7: Hier bitte prüfen, warum z.B. eine Einfriedung der Müllstellplätze mit begrüntem Stabgitterzaun unzulässig ist?	Der Ausschluss von Stabgitterzäunen zur Einfriedung von Abfallbehältern resultiert aus der vorangegangenen verwaltungsinternen Beteiligung. Hier wurde der Ausschluss explizit gefordert. Da die Abwägungstabelle – in der der Anregung zum Ausschluss von Stabgitterzäunen gefolgt wurde - der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vorgelegt wurde, sollte der Festsetzungsgehalt beibehalten werden.	Keine Auswirkungen.
	<u>3. Allgemein</u> 3.1 Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen sollte im B-Plan gefordert werden: „Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan im Maßstab (1 :500 oder 1 :250) vorzulegen"	Die Forderung nach einem Freiflächenplan ist in der Hansestadt Wismar Standard. Im Bebauungsplan sollte, wie von der Anregungsträgerin gefordert, darauf hingewiesen werden.	**Es wird folgender Hinweis mit der Überschrift „Freiflächenplan“ in den Textteil zum Bebauungsplan (Teil B), Abschnitt E aufgenommen:** **Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan im Maßstab (1 :500 oder 1 :250) vorzulegen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
15a.	Meine Stellungnahme beinhaltet ausschließlich die bauordnungsrechtlichen Belange. Die der Beteiligung beiliegenden Unterlagen (Umweltbericht, Allgemeine Baugrunduntersuchung, Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17, Schalltechnisches Prognosegutachten, Fachbeitrag Artenschutz, Verkehrsuntersuchung, Potential- und Auswirkungsanalyse) liegen nicht in meinem Zuständigkeitsbereich.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
	Aufgrund des sehr umfangreichen Textteils von 28 Seiten können wir auch gerne bei Bedarf in einem gemeinsamen Gespräch, vielleicht auch zusammen mit Frau xxx, die einzelnen Punkte miteinander abstimmen.	Es wird darüber informieret, dass der Behandlung der vorliegenden Stellungnahme eine Abstimmung zwischen der Anregungsträgerin und der Abteilung Planung vorausging.	Keine Auswirkungen.
16.	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Stellungnahme vom 09. Juni 2020** Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV): Die Festlegungen zu den Bodendenkmalen sind an das geltende Recht gemäß dem folgenden wichtigen Hinweis anzupassen. Wichtiger Hinweis: Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken bzw. seit 2010 tagesaktuell über einen WebMap-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die	Die Stellungnahme und insbesondere das zitierte Urteil des Verwaltungsgerichts Schwerin (2 A 3548/15 SN; 27. April 2017) wurde einer gründlichen Prüfung unterzogen. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 27. April 2017 wurde festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten Bauherren gibt. Da eine präzise Bestimmung eines Bodendenkmals „Altstadt“ im vorliegenden Fall nicht vorliegt (die Grenze des Bodendenkmals „Altstadt“ ist lediglich eine Vermutung von Seiten des Landesamtes), ist eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** **Die Grenzlinie des Bodendenkmals „Altstadt“ ist aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Planzeichenerklärung zu entfernen. Der Verweis auf das Bodendenkmal „Altstadt“ ist ebenfalls aus dem Textteil zum Bebauungsplan und aus der Begründung zu entfernen. Stattdessen ist folgender Hinweis zur Bodendenkmalpflege in den Textteil und in die Begründung aufzunehmen:** **"<u>Bodendenkmalpflege</u>**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16.	Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den standardmäßig als Kreisflächen ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar und mit der exakt symmetrischen Form kenntlich gemacht, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmalsflächen handelt. Denn anderenfalls, also bei präzise bestimmten Bodendenkmalen, wäre eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten. In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n gibt. Im Einzelnen stellt das Gericht (im Folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines	nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird, im Vernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, empfohlen, die Grenzlinie des Bodendenkmals „Altstadt“ aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes herauszunehmen, so dass kein Hinweis mehr in der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung existiert. Ein Hinweis zum Bodendenkmal „Altstadt“ ist auch bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B). Nach Rücksprache des zur Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros InfraPro aus Lorsch mit der Behörde für Bodendenkmalschutz der Hansestadt Wismar wurde sich darauf verständigt, lediglich einen allgemeinen Texthinweis zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufzunehmen. Gleicher Hinweis sollte in die Begründung übernommen werden und die Abbildung der räumlichen Lage des Bodendenkmals „Altstadt“ sollte aus der Begründung entfernt werden.	**Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.** **Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
16.	Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird…“ (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden, ob sie Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Vorhabensträgers über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs.5 DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt.		**Werktage nach Zugang der Anzeige."**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
18.	**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** **Stellungnahme 18. Mai 2020** In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Kenntnisnahme. Das von der Anregungsträgerin benannte Merkblatt wurde gesichtet. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Die Hansestadt Wismar beteiligt im vorliegenden Bauleitplanverfahren - wie auch sonst üblich - diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Eine Beteiligung hat dann zu erfolgen, wenn von der Behörde bzw. dem Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Belange eingebracht werden können. Im Zuge der Bauleitplanung wurde auch der Landkreis Nordwestmecklenburg und somit das hier angesiedelte Kataster- und Vermessungsamt beteiligt. Das Kataster- und Vermessungsamt teilte mit Stellungnahme vom 24.08.2018 mit, dass weder Einwände noch Bedenken bestehen und im B-Planbereich sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
21.	**Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH** **Stellungnahme vom 04. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
21.	Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden. Mit Ihren Schreiben vom 12.05.2020 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden. Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben werden. Ein entsprechender Beschlussvorschlag kann somit entfallen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
23.	**Industrie- und Handelskammer zu Schwerin** **Stellungnahme vom 15. Juni 2020** Wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g.		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.	Angelegenheit und kommen der Bitte um Stellungnahme gern nach. Grundsätzlich ist der Standort aus unserer Sicht für die vorgesehene Entwicklung gut geeignet. Aus unserer Sicht ist jedoch nicht jede Neuansiedlung von Einzelhandelsunternehmen als wirtschaftsfördernd zu bewerten. Vielmehr ergibt sich daraus auch, dass sich der Druck auf bestehende Betriebe erhöht. Zwei Kernargumente sind dabei derzeit besonders relevant und aktuell: 1. Handel in der Krise Auch bei der Ansiedlung von Nahversorgern ist darauf zu verweisen, dass diese mindestens 10 Prozent zentrenrelevante Randsortimente (Non-Food) verkaufen, die auf bestehende Handelsbetriebe weiteren Druck aufbauen. Auch die aktuelle DIHK-Sonderauswertung Handel zeigt, dass die Auswirkungen der bestehenden Corona-Krise dazu führen, dass jeder zehnte Einzelhändler aktuell von Insolvenz bedroht ist. Siehe Link zum Wiki : https ://wm .ihk.de/display/OEFA/2020/05/18/Schwindendes+ Eigenkapital+bremst+Anpassung+im+Handel Auch die aktuelle Befragung des Handelsverbandes untersetzt, dass sich ein Drittel der Nicht-Lebensmittelhändler in akuter Existenznot befindet.	Kenntnisnahme. Zutreffend ist, dass Nahversorgungseinrichtungen auch partiell zur Abrundung des Sortimentes zentrenrelevante Randsortimente verkaufen, deren Anteil von Betreiber zu Betreiber nicht unerheblichen Schwankungen unterworfen ist. Nach den Erfahrungen des Gutachterbüros GMA aus Hamburg, ist der Ansatz von 10% für Edeka jedoch zu hoch gegriffen. Die Behauptung, dass diese Randsortimente ursächlich für den Druck im Einzelhandel verantwortlich sind, ist für Wismar nicht plausibel und hält einer fachlichen Überprüfung nicht stand. Summiert man einmal die von der GMA empfohlenen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen für den Planstandort (Gesamtvolumen von rd. 6.200 m² VK) entsprechend auf, verblieben bei einem 10%igen Randsortimentsanteil lediglich 620 m². Bei einer Ausstattung mit Nicht-Lebensmitteln von rd. 63.970 m² (GMA-Gutachten Seite 19) entspräche dies einem Anteilswert von unter 0,1 %. Da es sich bei den beiden größten Betrieben (Edeka / Aldi) um Verlagerungen / Erweiterungen auf Wismarer Territorium handelt, wird die neue, zusätzlich entstehende Fläche im Stadtgebiet sogar noch um einiges kleiner ausfallen. Zutreffend ist ebenfalls, dass die Corona-Pandemie	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.		den stationären Einzelhandel weltweit vor enorme Herausforderungen stellt und viele (Non-Food-) Einzelhändler mit deutlichen Umsatzrückgängen zu rechnen haben. Corona ist ein Jahrhundertereignis mit schweren wirtschaftlichen Folgen. Daraus aber zu schließen, dass keine Expansion im stationären Einzelhandel in Wismar mehr möglich sein sollte, wird an den Konsumentenbedürfnissen der Wismarer Bevölkerung vorbeigehen. Sowohl die Hansestadt Wismar als auch die Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern wollen an diesem Standort einen nachhaltig funktionierenden Handelsstandort mit ergänzender Funktion zur Altstadt etablieren, der die unbefriedigende Grundstückssituation städtebaulich aufwertet und nicht innenstadtschädlich ist.	
	2. Kaufkraft-Abflüsse in den Online-Handel nicht berücksichtigt Mit der Handelsstudie MV, die bereits Anfang des Jahres im Wirtschafts- und Energieausschuss des Landtages MV vorgestellt wurde, wurde erstmals ermittelt, wie sich das Online-Kaufverhalten der Bevölkerung in MV entwickelt. Demnach fließen schon jetzt 1,1 Mrd. Euro Einzelhandelsumsatz in den Onlinehandel. Diese Kaufkraft fließt weitestgehend aus MV ab. Schon dies übt auf den stationären Handel vor Ort einen enormen Druck aus. In den einzelnen Verträglichkeitsgutachten/Umsatzumverteilungsgutachten zu Neuansiedlungen sind die Umsatzabflüsse in den Onlinehandel nicht einberechnet. Hinzu kam in den letzten Wochen die Krise mit Betriebsschließung und nun eingeschränkter Nachfrage bei den Kunden. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Argumente.	Nicht zutreffend ist die Behauptung der Anregungsträgerin, dass in dem GMA-Gutachten der Online-Handel nicht berücksichtigt wurde. Zum einen auf der **Nachfrageseite** haben die Gutachter die von der IHK zitierte Studie sowie die online-relevante Kaufkraft nach zwölf Warengruppen / Sortimenten aufbereitet und dargestellt (S. 17 ff) sowie Entwicklungsszenarien zu den anteiligen Verbrauchsausgaben getroffen. Zum anderen erfolgen die Umsatzberechnungen der Gutachter auf der **Angebotsseite** zu den Bestandsumsätzen auf einer Vielzahl vertraulich vorliegender Echtumsätze sowie auf Stichtagsbetrachtungen zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung im Spätsommer 2019 unter Berücksichtigung der in den letzten 10 Jahren rasant gestiegenen Online-Umsätze. Das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen wird zu mehr als 60% Sortimente führen, die im Online-Handel praktisch keine (Online-Umsatzanteil Lebensmittel: ~ 1%) oder nur eine geringe Bedeutung (Online-	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
23.		Umsatzanteil Drogeriewaren: ~ 8%) haben, so dass hier eine gewisse Online-Resistenz vorliegen und die Nahversorgung der Wismarer Bevölkerung in der Fläche weiter bessern wird. Auch in den Umsatzumverteilungsberechnungen sind anteilige Verschiebungen zwischen off- / online durch die Gutachter bereits berücksichtigt.	
24.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** **Stellungnahme vom 05. Juni 2020** Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hinweis: Aus organisatorischen Gründen bitte ich Sie, Ihre Unterlagen zukünftig nur per Mail oder in anderer digitaler Form (CD/Internetlink) zu übermitteln. Sollte dies nicht möglich sein bitte ich um Zusendung einer Kurzfassung des Antrages. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens KI-356-20-BBP+FNP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org.	Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die vorgelegte Planung nicht beeinträchtigt werden und keine Einwände bestehen. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
28.	**Hauptzollamt Stralsund** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
28.	Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" folgendes an: 1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. 2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. I ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch keine. Kenntnisnahme.	genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
29.	**Hansestadt Wismar** **Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten** **Stellungnahme vom 15. Juni 2020** Wie bereits telefonisch und per Mail mitgeteilt, übersende ich Ihnen hiermit unsere Stellungnahme	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
29.	zum o.g. Bebauungsplan: Die geplante Wohnbebauung darf zu keiner Beeinträchtigung für die Nutzung der Sportflächen führen. Dies gilt für die regelmäßigen Nutzungen durch Vereine und Schulen werktags wie auch durchgängig an den Wochenenden.	Um Beeinträchtigungen für die Nutzungen der im Westen an den Plangeltungsbereich angrenzenden Sportflächen zu vermeiden, wurden diese Nutzungen indirekt in die Planung einbezogen. Zwar wurden die Sportflächen nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen, ihre Existenz und ihre Wirkungen wurden jedoch berücksichtigt. So berücksichtigt die projektbezogene schalltechnische Untersuchung den durch die Sportflächen auf die künftige Wohnbebauung einwirkenden Freizeitlärm. Im Ergebnis muss an der Ostseite der Lärmquelle „Sportplatz“ – parallel zur Seitenauslinie des Spielfeldes – eine mindestens 4,5 m hohe Lärmschutzwand entstehen. Diese Lärmschutzwand wird den Bewohnern des zukünftigen Wohngebietes als Lärmschutz dienen, sie dient jedoch auch dem Schutz der Sportanlage – nämlich den Sport weiterhin uneingeschränkt ausüben zu können.	
	Zum Sportplatz gehört das Fußballfeld mit Sicherheitsbereich und Ballfangzaun. Unter dem gesamten Sportplatz sind die Leitungen für die Bewässerungsanlage und Flutlichtbeleuchtung verlegt. Aufgrund dessen kann die geplante Lärmschutzwand für das neu gebaute Wohngebiet NICHT parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballfeldes errichtet werden. Das DIN-gerechte Fußballfeld gemäß DFB-Richtlinie kann NICHT verkleinert werden. Dies gilt auch für den Sicherheitsbereich zwischen Seitenaußenlinie und Ballfangzaun mit einer Höhe von 5m, welche gemäß Unfallkasse gesetzlich vorgegeben ist. Die von Ihnen geplante Lärmschutzwand ist daher zwingend außerhalb des Sportplatzes und somit hinter dem Ballfangzaun zu errichten. Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung.	Zunächst ist festzustellen, dass eine Verkleinerung des Fußballfeldes nicht vorgesehen ist. Warum die vorgesehene Lärmschutzwand jedoch nicht parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballplatzes erreichtet werden kann bleibt unklar, denn auch eine Lärmschutzwand hinter dem bestehenden Ballfangzaun würde parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballplatzes stehen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Fläche für die Lärmschutzwand über die Lage des Ballfangzauns in Richtung Osten hinausgeht und dem nebenstehenden Hinweis somit gefolgt werden kann. Die konkrete Objektplanung/spätere Ausführungsplanung wird alles Erforderliche für die Sicherung des Sportplatzes berücksichtigen. Bei dem Bereich wo die Lärmschutzwand errichtet wird – Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie des Sportplatzes – handelt es sich um ein	**Die Begründung ist, um Aussagen zum vorgesehenen Bau und der Unterhaltung der Lärmschutzwand zu ergänzen. Auf die Notwendigkeit der Abstimmung mit dem Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten der Hansestadt Wismar ist hinzuweisen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
29.	Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	städtisches Grundstück, so dass im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenwirken mit der Anregungsträgerin Konkretisierungen vorgenommen werden können. Hierauf sollte in der Begründung eingegangen werden.	
31.	**Straßenbauamt Schwerin** **Stellungnahme vom 03. Juni 2020** Ich nehme Bezug auf die o.g. eingereichten Unterlagen vom 12.05.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohnbaufläche am Drewes Wäldchen" der Hansestadt Wismar, die mir am 14.05.2020 eröffnet wurden. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Jedoch ist es erforderlich, dass dem SBA Schwerin vor Baubeginn die Ausführungsplanung des Knotenpunktes zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen ist. Da die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Verkehrsführung im Straßennetz der Hansestadt Wismar hat, ist es weiterhin erforderlich, Ihren Baubeginn und die Baudurchführung mit dem SBA Schwerin kontinuierlich abzustimmen. Die Baudurchführung im Zuge der Landesstraße wird zudem durch einen Mitarbeiter des Straßenbauamtes baufachtechnisch begleitet. Folgende Hinweise sind außerdem zu beachten: Die Straßenbäume auf der Westseite der L12 sind zu erhalten.	Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass keine Bedenken vorgetragen werden. Die weiteren Punkte betreffen die konkrete Erschließungsplanung und haben keine Auswirkung auf die Bauleitplanung. Kenntnisnahme. Einzelbäume im festgesetzten Straßenbereich der Schweriner Straße und im	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.	Des Weiteren lehnt der Straßenbaulastträger Lärmschutzforderungen zu den Verkehrslärm-immissionen aus der L12 ab. Nach 4.2.7 der Unterlage soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Dieses ist der Straßenbauverwaltung im Zuge der Bauleitplanung zur Prüfung der Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers vorzulegen. In dieser schalltechnischen Untersuchung ist u.a. darzulegen, dass aus den Maßnahmen zur ,,Neugestaltung eines Knotens im Bereich der Schweriner Straße" an der L12 keine wesentliche Änderung nach §1(2) der BlmSchV resultiert, die Lärmvorsorgemaßnahmen erfordern. Mit Vorliegen von wesentlichen Änderungen sind durch den Planungsträger Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Bebauungen zu treffen.	Mittelstreifen der Bürgermeister-Haupt-Straße wurden keine gesondert zum Erhalt festgesetzt, da sie bereits dem Schutzstatus des Alleenerlasses bzw. des Landesnaturschutzausführungsgesetzes MV zuzuordnen sind. Die Ablehnung von Lärmschutzforderungen zu den Verkehrslärmimmissionen aus der L 12 Schweriner Straße werden zur Kenntnis genommen. Im Nachgang an den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, auf den sich die nebenstehende Stellungnahme bezieht, wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Dieses wurde der Anregungsträgerin im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsicht vorgelegt. Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich die Schweriner Straße (L 12) sowie die Bürgermeister-Haupt-Straße ein. Zwei lichtgeregelte Kreuzungen werden im Schallgutachten berücksichtigt. Für die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße sowie die neue öffentliche Straße liegen detaillierte Verkehrszahlen durch die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser vor. Die Schallemissionen und –immissionen des Straßenverkehrs wurden gemäß RLS-90 berechnet und die Schallemissionen im Gutachten mit dem Emissionspegel gekennzeichnet. Die Anteile für die mittlere stündliche Verkehrsstärke wurden nach RLS-90 aus DTV-Werten berechnet, welche Tabelle 5 des Schallgutachtens zu entnehmen sind. Die Steigung des Verkehrsaufkommens wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt, da diese 5% nicht übersteigt. Da sich mit der Neugestaltung des Knotens (bzw. der zu erwartenden Verkehrsbelastung) die Werte nicht um 3dB(A) erhöhen oder neue durchgehende Fahrsteifen errichten werden, kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.		Gemäß § 1 der 16. BImSchV ist eine Änderung wesentlich, *"wenn* *1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird* *oder* *2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel(A) oder auf mindestens 70 Dezibel(A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel(A) in der Nacht erhöht wird.* *Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel(A) am Tage oder 60 Dezibel(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten".* *Die Bundesregierung ergänzt in ihrer Begründung, daß:* *"der bauliche Eingriff (grundsätzlich) zu einer spürbaren Steigerung der Belästigung durch Verkehrslärm führen (muß). Eine spürbare Verschlechterung ist immer dann gegeben, wenn der bisher vorhandene Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird. Auf eine Steigerung um mindestens 3 dB(A) kann es aber nicht mehr ankommen, wenn infolge des baulichen Eingriffes der Beurteilungspegel auf 70 / 60 dB(A) erhöht wird oder er vor dem baulichen Eingriff bereits über 70 / 60 dB(A) lag. Bei einer derartigen Belastung durch Verkehrslärm ist auch bei einer geringeren Lärmsteigerung, verursacht durch einen erheblichen*	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
31.		*baulichen Eingriff, Lärmvorsorge erforderlich."* Die Planung reagiert bereits auf den vorhandenen und zu erwartenden Straßenlärm. So wurde die Baugrenze des Allgemeines Wohngebietes erst in einer Entfernung von 40 m zur Straßenachse der Bürgermeister-Haupt-Straße festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte werden im überbaubaren Bereich somit eingehalten. Dennoch sind schutzbedürftige Nutzungen immer gegen Schall zu schützen und passive Schallschutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Die Schallschutzverordnung DIN 4109 regelt sämtliche Maßgaben für eine bessere Schalldämmung – z.B. die Dimensionierung der Außenhülle des Gebäudes – und ist insbesondere bei Neubauten zu berücksichtigen. In der Baugenehmigungsphase ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 gesetzlich gefordert. Hierauf geht der Bebauungsplan und das erstellte Schallgutachten ein. Die im Gutachten genannten Schutzmaßnahmen nach DIN 4109 werden jedoch nicht speziell auf eine Lärmquelle (z.B. Straßenlärm der L 12) reduziert, sondern die zu ergreifenden Maßnahmen richten sich nach der gesamten Geräuschbelastung.	
	Für alle weiteren Bereich der L12 gilt: Diese sind als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzforderungen- und Maßnahmen werden damit nicht vom BlmSchG geregelt. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des B-Plangebiets ist durch den Planungsträger zu sichern.	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1.	**Hansestadt Wismar** **Bauamt, SG Straßenverwaltung / Bauleitung** **Bauamt, Abt. Planung** **Stellungnahme vom 09. Juni 2020** Aus Sicht der Straßenverwaltung möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplan Folgendes anmerken.		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**
	1. Bei neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke freigehalten werden. Bepflanzungen sollten hier eine maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30cm zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz u.a.)	Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte ein Hinweis zu herzustellenden Ein- und Ausfahrtsbereichen aufgenommen werden.	**Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird folgender Hinweis aufgenommen:** **„Verkehrssicherheit:** **Bei neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten sind die nach Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte (RAS-K-1) geforderten Sichtdreiecke einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,70 m über Geländeoberkante freizuhalten. Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30cm zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz u.a.)“**
	2. In der Schweriner Straße ist das Straßenbauamt Schwerin (Landesstraße) in der Planungsphase zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Die für die Erschließungsplanung beauftragten Fachbüros werden alle notwendigen Gespräche führen. Zudem ist festzustellen, dass das Straßenbauamt Schwerin an der Bauleitplanung beteiligt wurde und Stellung nahm.	Keine Auswirkungen.
	3. Für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist die Anfahrbarkeit der öffentlichen Grünflächen/Grünverbindungen / Grüngürtel über	Es wird bestätigt, dass alle festgesetzten öffentlichen Grünflächen über öffentlich gewidmete Flächen erschlossen werden. Auswirkungen auf den	Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.1	öffentliche Flächen sicher zu stellen. 4. Bei der Planung von Werbeanlagen ist der gültige Werbevertrag, der zwischen der Hansestadt Wismar und der Firma Stöer besteht zu beachten. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.	Bebauungsplan ergeben sich somit nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch jedoch nicht. Kenntnisnahme.	 Keine Auswirkungen. Keine Auswirkungen.
32.2.	**Hansestadt Wismar** **Bauamt; SG Straßenverwaltung / Bauleitung** **Stellungnahme vom 15. Juni 2020** Aus Sicht der Grünflächenverwaltung möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplan Folgendes anmerken: 1. Für die Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist die Anfahrbarkeit der öffentlichen Grünflächen, Grünverbindungen, Grüngürtel sowie der öffentlichen Spielfläche über öffentliche Flächen sicherzustellen. 2. Bei der Lärmschutzwand zwischen den Sportplätzen und dem WA ist nicht ersichtlich, ob es sich um eine öffentliche oder private, bauliche Anlage handelt. Für die Unterhaltung dieser Anlage ist eine beidseitige Zufahrtsmöglichkeit erforderlich. Die Zufahrten/ Unterhaltungswege sind dem Eigentümer dieser Lärmschutzwand zuzuordnen.	 Es wird bestätigt, dass alle festgesetzten öffentlichen Grünflächen – auch die vorgesehene öffentliche Spielfläche, welche auf einer öffentlichen Grünfläche errichtet werden soll - über öffentlich gewidmete Flächen erschlossen werden. Details sind im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu regeln. Eine Zufahrt, unmittelbar auf der dem geplanten Wohngebiet zugewanderten Seite der Lärmschutzwand, ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hier wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche im Bestand vorhanden ist und auch planungsrechtlich gesichert wird. Da die öffentliche Grünfläche jedoch an öffentliche Straßenverkehrsflächen anschließt und die Grünfläche weniger als 20 m breit ist, wird die Errichtung einer weiteren Zuwegung – zu Lasten von vorhandenen Grünstrukturen – für nicht zwingend erforderlich angesehen. Details zum Bau und zur Unterhaltung der	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen. **Die Begründung ist, um Aussagen zum vorgesehenen Bau und der Unterhaltung der Lärmschutzwand zu ergänzen. Auf die vorgesehenen Eigentumsverhältnisse und die Unterhaltenspflichten ist einzugehen.**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.2		Lärmschutzwand werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens geklärt. Es ist beabsichtigt, dass der Bauherr des Wohngebietes die Fläche zum Bau und zur Unterhaltung der Lärmschutzwand von der Stadt erwirbt. In diesem Zusammenhang müssen erforderliche Baulasten und Unterhaltungstrassen geprüft und gesichert werden. Dieses Thema sollte derart auch in der Begründung erfasst werden.	
	3. Es ist zu klären, in welcher Zuständigkeit sich die Schutzwand zwischen BD und SO1 befindet. Ob es sich um eine öffentliche oder private, bauliche Anlage handelt. Auch hier ist es erforderlich, die Schutzwand beidseitig mit Unterhaltungsfahrzeugen zu erreichen. Die Zufahrten/Unterhaltungswege sind dem Eigentümer dieser Schutzwand zuzuordnen.	Die Anregungsträgerin spricht die Schutzwand an, die zwischen dem geplanten SO 1 „Einkaufszentrum“ und der bestehenden Kleingartenanlage zu errichten ist. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine klassische Neuerrichtung handelt. Bereits heute existiert hier schon eine Wand/Mauer, welche jedoch aufgrund der schlechten Bausubstand jedoch ersetzt werden muss. Die Unterhaltung/Pflege der bisherigen Wand war bislang möglich, weshalb auch zukünftig kein Problem der Unterhaltung/Pflege erkannt wird. Zudem ist festzustellen, dass auf der Seite des geplanten Einkaufszentrums ein kombinierter, drei Meter breiter, Geh- und Radweg parallel zur Schutzwand verlaufen wird. Dieser Geh- und Radweg kann zu Unterhaltungszwacken auch befahren werden. Es ist vorgesehen, die Bau- und Unterhaltungspflichten dem Eigentümer der Flächen des vorgesehenen SO 1 „Einkaufszentrum“ zu übertragen. Die Begründung sollte hierzu ergänzt werden.	**Die Begründung ist, um Aussagen zum vorgesehenen Bau und der Unterhaltung der Schutzwand zwischen SO 1 „Einkaufszentrum“ und bestehender Kleingartenanlage zu ergänzen. Auf die vorgesehenen Eigentumsverhältnisse und die Unterhaltenspflichten ist einzugehen.**
	4. Allgemein ist zu beachten, dass für alle baulichen Anlagen wie Zäune, Mauern etc. die beidseitige Unterhaltung gesichert ist.	Kenntnisnahme. Sonstige Einfriedungen (Zäune) werden auf Privatgrundstücken von privater Hand errichtet. Somit sind diese auch so anzulegen, dass der Eigentümer die Einfriedungen pflegen kann.	Keine Auswirkungen.
	5. In den Rechtsvorschriften des Bebauungsplans 68/17 Teil A Entwurf sind Rechtschreibfehler bei ,,das Baugesetzbuch (BauGB)", ,,das Bundes	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Korrektur der Rechtsvorschriften ist vorzunehmen.	**Auf dem Bebauungsplan – Teil A sind in den aufgeführten Rechtsvorschriften Schreibfehler aufgetreten. Diese sind zu**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
32.2	Bodenschutzgesetz (BBodSchG)", ,,das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)" und ,,das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)" aufgetreten. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan. Sollten Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.	Kenntnisnahme.	**korrigieren.** Keine Auswirkungen.
35.	**DB Station & Service AG** **Stellungnahme 28. Mai 2020** Entsprechend der von Ihnen uns vorgelegten Unterlagen vom 12.05.2020 zum Bebauungsplan Nr.68/17 und der 54. Änderung des Flächennutzungs-planes möchten wir nach Prüfung dieser Unterlagen Ihnen mitteilen, dass unsere wahrzunehmenden Belange aus Sicht der DB Station & Service AG durch diese Planung nicht berührt werden.	Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin wahrzunehmenden Belange nicht betroffen sind.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
37.	**Eisenbahn-Bundesamt** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Die im Betreff bezeichneten Schreiben sind am 14.05.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und werden hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
37.	nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BE WG) berühren. Das im Betreff bezeichnete Änderungsgebiet (54. Änd. Des FNP) sowie das "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz..." liegen in ausreichender Entfernung zu Eisenbahnanlagen der DB AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind erkennbar nicht berührt. Insoweit bestehen keine Bedenken.	Es wird festgestellt, dass die von der Anregungsträgerin zu vertretenden Belange durch die Planung nicht berührt werden und insofern keine Bedenken bestehen.	
38.	**Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Stellungnahme vom 03. Juni 2020** Zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Sondergebiet Wohnmobilpark, Sondergebiet öffentlicher Parkplatz und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" habe ich keine Einwände. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen Nichtbundeseigener Eisenbahnen bekannt, Eisenbahnbetriebsanlagen zu erwerben oder zu errichten. Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch die Planung daher nicht betroffen. Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen die eingereichten Unterlagen zurück.	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden. Die Belange der Anregungsträgerin werden durch die Planung nicht berührt. Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
39.	**E.DIS GmbH** **Stellungnahme vom 12. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
39.	Gegen die o g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken. Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich über die Telefonnummer 038294 75 xxx erfolgen muss. Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 :500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir	Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch vielmehr die konkrete Erschließungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung. Die für die Erschließungsplanung beauftragten Fachbüros werden sich bei Bedarf mit der Anregungsträgerin in Verbindung setzen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.	genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
39.	darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. **Kabel** Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Schneider unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Es wird jedoch festgestellt, das ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan (Teil B) ist.	
40.	**Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck** **Stellungnahme vom 18. Juni 2020** Gegen die o. g. Bebauungsplan und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Anregungsträgerin zum Vorentwurf der Bauleitplanung wurde in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt und hier geäußerte Hinweise als Texthinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Belange der Anregungsträgerin sind somit bereits berücksichtigt.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar** **Bereich Reinigung / Infrastruktur** **Stellungnahme vom 16. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.
	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
	Abteilung Grünflächenunterhaltung 1. Thema „Bäume": Siehe Stellungnahme vom 04.03.2020 durch Frau xxx an Sie.	Es wird davon ausgegangen, dass die Anregungsträgerin sich auf die Stellungnahme des EVB; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung vom 04.03.2020 bezieht, welche im Zuge der verwaltungsinternen Beteiligung abgegeben wurde. Diese Stellungnahme wurde sachgerecht behandelt und die Abwägungstabelle wurde der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vor dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Anregungsträgerin sprach sich damals gegen die Festsetzung von Einzelbäumen in Bereichen aus, wo Baumgruppen vorzufinden sind. Aufgrund der Stellungnahme wurde eine flächenbezogene Erhaltungsfestsetzung aufgenommen. Da die Anregungsträgerin keine neuen Erkenntnisse vorträgt, ist die Stellungnahme vom 04.03.2020 als abschließend behandelt anzusehen.	Keine Auswirkungen.
	2. Pkt. 6.3 Pflanzabstände: Hier wird auf ein nicht existentes Nachbarrechtsgesetz verwiesen.	Der nebenstehende Hinweis ist korrekt. Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hat auf ein spezielles Nachbarschaftsgesetz bewusst verzichtet. Die Landesregierung weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass sich die Bürger diesbezüglich nicht in einem rechtsfreien Raum befinden. Zur Orientierung hat sie die vorhandenen Regelungen in einer	**Gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme wird der Hinweis 6.3 „Pflanzabstände“ im Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wie folgt angepasst:** **„Zur Vermeidung von Konflikten und Meinungsverschiedenheiten zwischen**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1		Broschüre zusammengestellt. Die Broschüre trägt den Titel „Wie sich Streit vermeiden lässt – Nachbarrecht in Mecklenburg-Vorpommern“. Hinweis 6.3 „Pflanzabstände“ sollte entsprechend angepasst werden.	**Nachbarn – insbesondere bei Pflanzmaßnahmen an Nachbargrenzen – wird den Grundstückseigentümern nahegelegt, die Broschüre „Wie sich Streit vermeiden lässt – Nachbarrecht in Mecklenburg-Vorpommern“ heranzuziehen.“**
	3. Pkt. 14.1 Hier stellt sich die Frage nach der Verantwortlichkeit für die Lärmschutzwand und der sich daraus ergebenen notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen. Die Lärmschutzwand befindet sich am Rande des öffentlichen Grünstreifens zwischen WA und Sportplätze.	Details zum Bau und zur Unterhaltung der Lärmschutzwand werden im Zuge des Gengenehmigungsverfahrens geklärt. Es ist beabsichtigt, dass der Bauherr des Wohngebietes die Fläche zum Bau und zur Unterhaltung der Lärmschutzwand von der Stadt erwirbt. In diesem Zusammenhang müssen erforderliche Baulasten und Unterhaltungstrassen geprüft und vertraglich gesichert werden. Dieses Thema sollte derart auch in der Begründung erfasst werden.	**Die Begründung ist, um Aussagen zum vorgesehenen Bau und der Unterhaltung der Lärmschutzwand zu ergänzen. Auf die vorgesehenen Eigentumsverhältnisse und die Unterhaltenspflichten ist einzugehen.**
	Abteilung Stadtreinigung 1. Im B-Plangebiet sind keine ausgewiesenen Flächen die der Abfallentsorgung dienen. Dadurch ist es schwierig zu beurteilen, ob eine reibungslose Abfallentsorgung möglich ist. Die An- und Abfahrts- sowie Rangierbedingungen können nicht beurteilt werden.	Es wurde bewusst darauf verzichtet, die Flächen für die Abfallentsorgung durch Planzeicheneintrag im Bebauungsplan zu verorten. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. Angebotsplan. Dieser sagt durch verbindliche Festsetzungen aus, was innerhalb des Gebietes zulässig ist. Er regelt jedoch nicht, wo z.B. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude zu errichten sind bzw. auch nicht, dass die zu errichten sind. Um der Gebietsentwicklung nicht jegliche Flexibilität zu nehmen, wird in Angebotsbebauungsplänen regelmäßig auf die Festsetzung von Details – wie die Lage der Flächen für die Abfallentsorgung – verzichtet. Nach Rücksprache mit dem EVB sollen auf dem öffentlichen Parkplatz Wertstoffcontainern aufgestellt werden.	Keine Auswirkungen.
	2. Sollte die Planstraße, welche auf dem öffentlichen Parkplatz im Norden des B-Plan-Gebietes endet für	Die verkehrliche Erschließungsplanung sieht im Bereich des geplanten Einkaufszentrums zwei	Im Bereich der nördlichen und südlichen Wendeschleife des SO 1 ist zur

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.1	die Abfallwirtschaft befahren werden müssen, weil Z.B. der Stellplatz für Abfallgefäße des S02 ebenfalls im nördlichen Bereich angesiedelt sein soll, muss ersichtlich sein, wo eine Wendemöglichkeit gegeben ist, die zu den jeweiligen Abfuhrtagen frei sein muss. Sollte dies nicht zu gewährleisten sein, sind alle betroffenen Abfallgefäße zur nächsten befahrbaren Straße zu transportieren.	Wendemöglichkeiten für den Schwerlastverkehr vor, welche auch zum Wenden von Abfallsammelfahrzeugen verwendet werden können. Die Erschließung ist somit gesichert. Dennoch sollte hier ein Fahrrecht zu Gunsten des EVB (Abfallentsorgung) festgesetzt werden.	Gewährleistung einer reibungslosen Abfallsammlung ein Fahrrecht zu Gunsten des EVB festzusetzen.
	3. Gleiches gilt für den angedeuteten Kreisverkehr an der Ecke des Baufeldes. 4. Dieser muss so bemessen sein, dass ohne Rückwärtsfahrt gewendet werden kann.	Der Kreisverkehrsplatz ist auf Ebene der konkreten Erschließungsplanung zu planen. Der Bebauungsplan sichert lediglich den Platz, den Kreisverkehrsplatz unterzubringen. Der nebenstehende Hinweis wurde jedoch an das für die Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro weitergegeben. Dieses wies darauf hin, dass der Kreisverkehr überfahrbar gestaltet werden muss, da es sich bei der Größe um einen kleinen Kreisverkehrsplatz handelt. Die innere Insel des Kreisverkehrsplatzes könnte z.B. mit Natursteinpflaster herstellen werden. Vorstellbar ist aber auch ein kompletter Platz aus Asphalt mit entsprechenden Markierungen. Details ergeben sich im Zuge der Erschließungsplanung.	**In die Begründung sind Aussagen zur Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes einzuarbeiten.**
	Abteilung Stadtverkehr / Infrastruktur Keine weiteren Hinweise.	Kenntnisnahme.	Keine Auswirkungen.
41.2.	**Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar** **Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung** **Stellungnahme vom 16. Juni 2020**		Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt.
	Im Rahmen der o. g. Beteiligungen teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßen-	Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgetragen werden.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
41.2	unterhaltung, keine Einwände bestehen. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	 Kenntnisnahme.	
43.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Stellungnahme vom 11. Juni 2020** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der	 Kenntnisnahme. Die Durchsicht der Bestandspläne ergab, dass sich im Plangebiet (im Bereich der festgesetzten Mischgebiete und des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes) TK-Leitungen befinden. Ein entsprechender Hinweis zum „Schutz von Versorgungsleitungen“ ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Die Anregungsträgerin teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bauleitplanung bestehen. Ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➢ für den Ausbau des Telekommunikations-liniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird,	Für die Erschließung des Plangebietes ist die Neuverlegung von TK-Einrichtungen erforderlich. Die Stadt als künftige Eigentümerin der öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellt, wie andernorts sonst auch üblich, allen betroffenen Versorgungsunternehmen regelmäßig den öffentlichen Straßenraum für die notwendige Leitungsverlegung und -führung kostenfrei zur Verfügung, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann und die Belange des Versorgungsunternehmens damit angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Eine Planumsetzung ist so gesichert. Die konkrete Erschließungsmaßnahme ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung und wird von einem Fachbüro für Erschließungsplanung erarbeitet. Das Fachbüro wird sich mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen. Aus der Sicht der Hansestadt Wismar stellt eine oberirdische Leitungsverlegung bei weitem nicht den herrschenden Stand der Technik dar und kommt im Übrigen weder dem Anspruch der Bürger auf eine sichere Versorgung nach noch entspräche dies den heutigen Anforderungen an eine moderne Infrastrukturplanung. Die nebenstehenden Hinweise werden im Hinblick auf die vorstehende städtebauliche Stellungnahme zur kostenfreien Nutzung zur Kenntnis genommen. Da alle festgesetzten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, kann auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes i. S. d. § 9 Abs. 1	

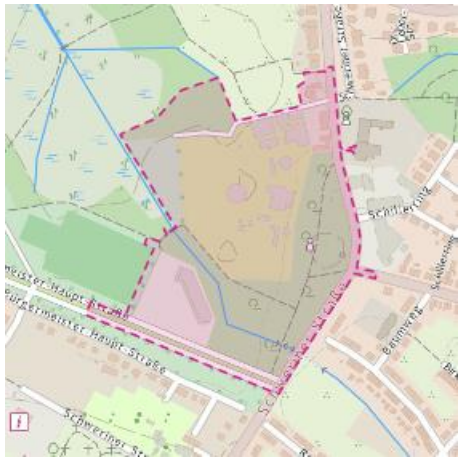
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, ➢ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➢ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. ➢ entsprechend § 9 Abs. I Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.	Nr. 21 BauGB verzichtet werden.	
	Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme.	
	Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hieraus jedoch nicht.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
43.	eMail-Adresse xxx zur Verfügung. Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung ,,Trassenauskunft Kabel" (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
44.	**Vodafone GmbH** **Stellungnahme vom 27. Mai 2020** Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone	Die nebenstehenden Hinweise der Anregungsträgerin werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern vielmehr die Erschließungsplanung. Das für die Erschließungsplanung beauftrage Fachbüro wird sich mit den Versorgungsträgern abstimmen.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
44.	• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland		
45.	**GDMcom GmbH** **Stellungnahme vom 16. Juni 2020** Hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https:Oportal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern und stellt eine umfassende spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie selbstverständlich kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfmge direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Anfrage nur einmalig eingeben und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Bei Nichtzuständigkeit erhalten Sie unmittelbar über BIL eine entsprechende Negativauskunft. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die Netzbetreiber und rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich	Die Hinweise zum BIL-Online-Portal werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	innerhalb des BIL-Portals. Ein weiterer Mehrwert für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Anfrage über eine einfache E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an beliebige weitere Leitungsbetreiber versenden, auch wenn diese derzeit noch nicht im BIL-Portal organisiert sind. Eine Rückmeldung erfolgt in diesen Fällen außerhalb des BIL-Portals. Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite http:Ilbil-leitunqsauskunft.de entnehmen. Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe. Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH Hauptsitz: Halle Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1] Hauptsitz: Schwaig b. Nürnberg Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: GasLINE Telekommunikationsnetz-gesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Hauptsitz: Straelen Betroffenheit: nicht betroffen * Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: ONTRAS Gastransport GmbH [2] Hauptsitz: Leipzig	Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein Anlagenbetreiber: VNG Gasspeicher GmbH [2] Hauptsitz: Leipzig Betroffenheit: nicht betroffen Anhang: Auskunft Allgemein *GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen. (1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH (,,FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH (,,FGT'), -der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). (2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungs-unternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an-den dem Geschäftsbereich ,,Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich ,,Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von	Kenntnisnahme. Die Anhänge wurden gesichtet und werden nebenstehend wortgetreu wiedergegeben und entsprechend behandelt. Aus der Stellungnahme der Anregungsträgerin ist ersichtlich, dass keiner der durch die GDMcom zu vertretenden Anlagenbetreiber von der Planung betroffen ist. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.884342, 11.460131	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen. Der angefragte Bereich deckt den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (hier: Eingriffsgebiet) ab.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	 Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 2 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 54.328989, 12.384463 Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 68/17 "Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" Reg.-Nr.: 13243/18 PE-Nr.: 05776/20 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Der angefragte Bereich deckt den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (hier: Ausgleichsfläche) ab. Dem Anhang ist zu entnehmen, dass sich im Planbereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s nebenstehend genannten Anlagenbetreiber/s befinden. Einwände gegen das Vorhaben werden keine erhoben. Eine Veränderung des Plangeltungsbereiches ist nicht vorgesehen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
45.	Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. <u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u> Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Bei den nebenstehend aufgelisteten Anlagenbetreibern handelt es sich um Betreiber, bei denen die GDMcom nur für einen Teil der Anlagen für die Auskunft zuständig ist. Anlagen der nebenstehenden Betreiber - welche durch die GDMcom verwaltet werden - befinden sich jedoch keine im Plangebiet. Das für die Erschließungsplanung beauftragte Fachbüro wird sich zum gegebenen Zeitpunkt mit den erforderlichen Versorgungsträgern in Verbindung setzen und alles weitere abstimmen. Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt, auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nachbargemeinden			
2.	**Stadt Grevesmühlen; Bauamt** **Stellungnahme vom 22. Juni 2020** Ihre o. g. Planungsabsichten wurden mit der Gemeinde Gägelow abgestimmt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o. g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.
8.	**Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen** **Stellungnahme vom 07. Juli 2020** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten: „Zum Bebauungsplan Nr. 68/1 7 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. KR/049/2020)	Kenntnisnahme.	Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und behandelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine Auswirkungen.

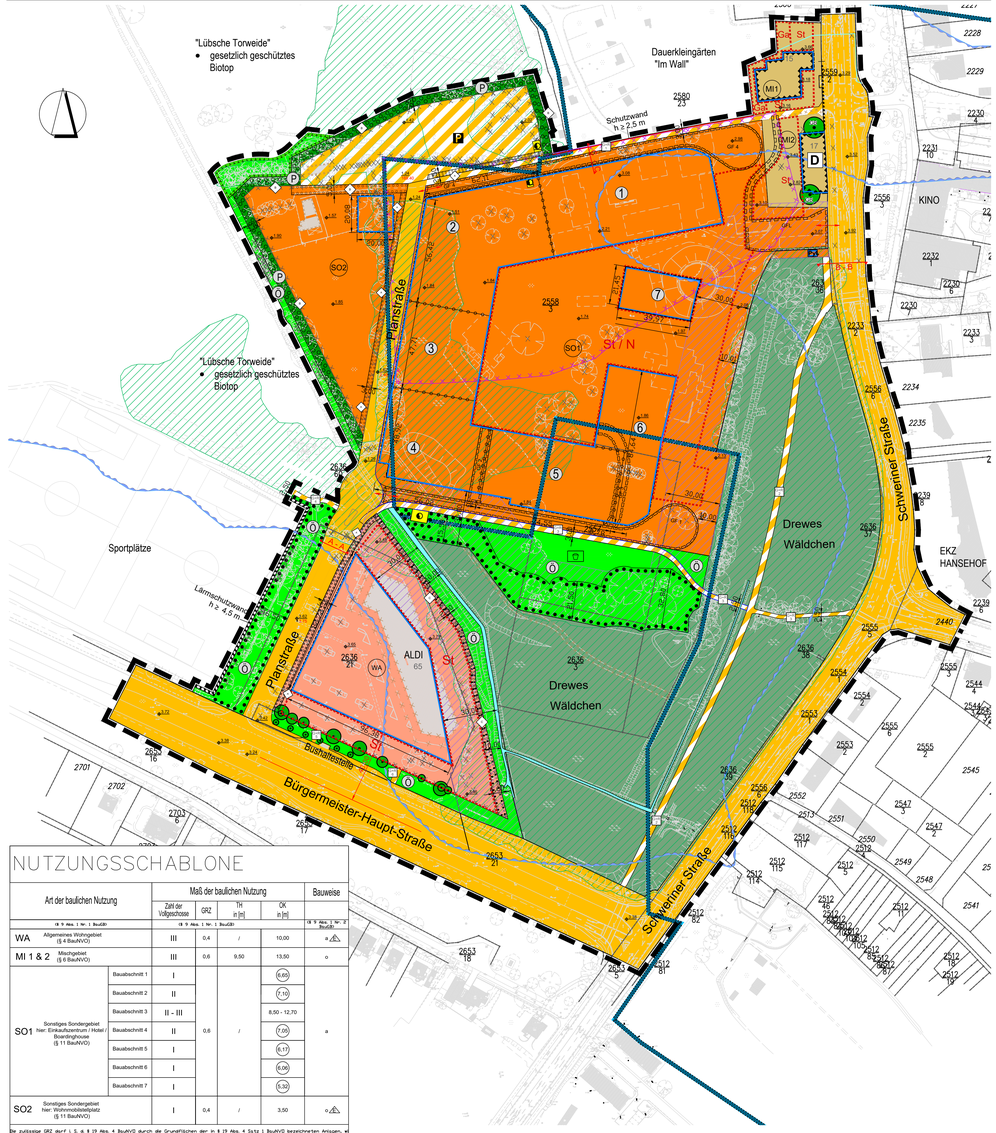
Aufgestellt:
Lorsch, den 01.07.2021
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Hansestadt Wismar, den 01.07.2021
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
- Bauamt -

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

Hansestadt Wismar

PLANZEICHNUNG

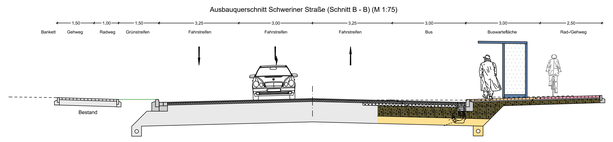


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Bauweise
		Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TH in [m]	OK in [m]	
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	III	0,4	/	10,00	a,
MI 1 & 2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	III	0,6	9,50	13,50	o
SO1	Sonstiges Sondergebiet hier: Einkaufszentrum / Hotel / Boardinghouse (§ 11 BauNVO)	Bauabschnitt 1	II	/	6,65	a
		Bauabschnitt 2	II		7,10	
		Bauabschnitt 3	II - III		8,50 - 12,70	
		Bauabschnitt 4	II		7,55	
		Bauabschnitt 5	I		6,17	
		Bauabschnitt 6	I		6,06	
		Bauabschnitt 7	I		5,30	
SO2	Sonstiges Sondergebiet hier: Wohnmobilstellplatz (§ 11 BauNVO)	I	0,4	/	3,50	o,

Die zulässige GRZ darf i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, u
gebietsbezogen in Textteil, gemäß Übersichtsplan werden.

AUSBAUQUERSCHNITT B–B SCHWERINER STRASSE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Einkaufszentrum
- SO — Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO) hier: Wohnmobilstellplatz

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- OK — Höhe baulicher Anlagen, Oberkante; näher bestimmt:
- 10,00 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante
- 8,50 - 12,50 — Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß, Oberkante
- (6,52) — zwingende Höhe baulicher Anlagen, Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. d. BauNVO)

- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie für Schutzwand zw. SO 1 und Kleingärten (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Parkplatz
- Geh/Rad — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Geh- und Radweg mit beispielhafter Nummerierung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- P — private Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung
- Ö — öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbindung
- Zweckbestimmung: Spielfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen, hier: Entwässerungsgraben

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- GFL 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten MI 1 und MI 2
- GF 1 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Kunden, Besucher & Angestellten des SO 1 sowie des EVB (Abfallsammlung)
- GF 2 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Fußgänger & Angestellte des SO 1
- GF 3 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Kunden, Besucher & Angestellten des SO 1
- GF 4 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Angestellten des SO 1 sowie des EBV (Abfallsammlung)

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen für Lärmschutzwände; Wandhöhe min. 4,50 m bzw. Flächen für Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm gemäß Festsetzung Teil B Text, Nr. 14.5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Geschützter Baumbestand nach § 18 Landesnaturschutzgesetz MV

13. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind; hier: kontaminierter Bodenbereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung
- Altlastenverdachtsfläche (Kontamination nicht nachgewiesen)

14. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und Vollgeschosse
- 1 — Kennziffer Bauabschnitt
- Abbruch und Rückbau vorhandener Gebäude und Wege
- St / N — Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
- St — Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
- Ge — Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen
- 5,00 — beispielhafte Bemessung [Angaben in Meter]
- 1,24 — Geländehöhe Bestand [Angaben in Meter über Normalnull]
- 1,24 / 2,40 — Geländehöhe Bestand [Angaben in Meter über Normalnull] Ausbauhöhe [Angaben in Meter über Normalnull]

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

2. Waldflächen (9 Abs. 1 Nr. 18b)

- Waldlinie und 30 m Waldabstand
- Abgrenzung der Ist-Waldfläche

3. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- Verrohrtes Gewässer im MI 1 und Straßenbereich
- Hochwasser-Risikogebiet "Küstengebiet West" (200-jährliges Ereignis gem. § 74 Abs. 2 WHG)
- Geplantes Trinkwasserschutzgebiet "Wismar-Friedrichshof" Trinkwasserschutzzone III B; akt. im Festsetzungsverfahren

III. Hinweise

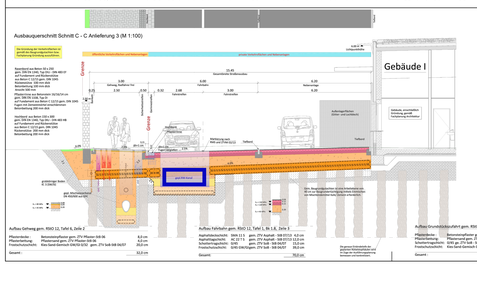
1. Hinweise der Kartengrundlage

- Gebäude Bestand
- vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstück-Nr.
- vorhandene Fahrbahnmarkierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Vermessungsgrundlage

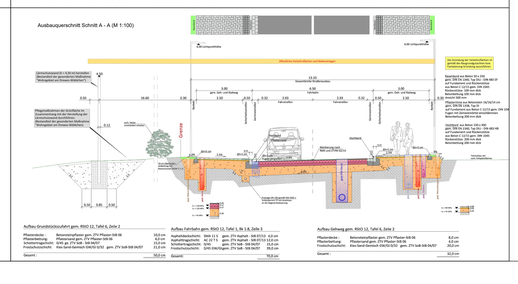
2. sonstige Hinweise und Planeinträge

- Unverbindliche Darstellung Minikreisverkehrsplatz
- Schnittbereiche: Empfehlung Ausbauquerschnitt
- Überfahrt von öff. Verkehrsfläche auf privates Grundstück des SO 1
- Verlust Einzelbaum
- 40,00 — Abstand Baugrenze zur Straßenachse [Angaben in Meter]

AUSBAUQUERSCHNITT C–C ANLIEFERUNG 3



AUSBAUQUERSCHNITT A–A PLANSTRASSE



VERFAHRENSNACHWEISE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom **30.11.2017**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar am **09.12.2017** erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom **30.04.2018** bis zum **08.06.2018** während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am 2019 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am **21.04.2018** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom **02.06.2018** unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **12.05.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am **28.05.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung einschließlich dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text zum Bebauungsplan (Teil B), sowie die Begründung einschließlich dem Umweltbericht haben in der Zeit vom **16.06.2020 bis 03.08.2020** während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am **06.06.2020** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am __.__.____ von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am __.__.____ gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am __.__.____ gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter www.wismar.de .
Die Satzung ist unter http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungsplänе einsehbar.

Wismar, Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand des Geltungsbereiches wurde am 23.06.2020 vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg als richtig dargestellt bescheinigt.

Grevesmühlen, den __.__.2021, Landkreis Nordwestmecklenburg Kataster und Vermessungsamt

RECHTSVORSCHRIFTEN

für den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung als Satzung jeweils gültigen Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- das Telekommunikationsgesetz (TKG)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)
- das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
- das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG A-V)
- das Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
- die Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V)
- das Wassergesetz des Landes M-V (LWaG MV)
- die Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V)

EXTERNE KOMPENSATION

Das im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit wird durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen. Dem Eingriff wird das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischweisen" und die Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung" (Maßnahmennummer VR-007) zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküstenraum. Die konkrete Kompensationsfläche beträgt 72.199 m² die Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

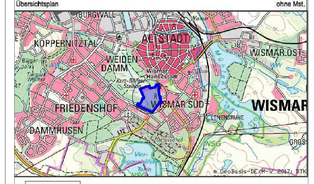
Abb.: Lageplan / Übersichtskarte der dem Bebauungsplan zugeordneten Ökokontofläche; unmaßstäbliche Abbildung

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der beiliegende Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 68 /17

Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar	Fassung Satzung
Proj.-Nr. 57.01P	gez. SM
Datum der letzten Änderung 15.07.2021

Übersichtsplan ohne Mst.



HANSESTADT WISMAR

Bebauungsplan 68/17

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

Teil A

Satzung

Maßstab 1:1.000 Blatt 1 von 1

INFRAPRO
Ingenieur-Gmbh & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch
Fon 06251 - 584 783 0
Fax 06251 - 584 783 1
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de

Textteil zum Bebauungsplan

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

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

1.1.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3).

1.1.2 I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1),
- Ferienwohnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5).

1.2 **Teilbereich MI (MI 1 und MI 2):**
Es wird ein **„Mischgebiet“** (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

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

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

1.3 **Teilbereich SO 1:**

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

1.3.1 Innerhalb des SO 1 i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VK) von VK = 10.000 m² mit überwiegendem Anteil an nahversorgungsrelevantem Sortiment von mind. 60% zulässig. Im Einkaufszentrum sind folgende Vertriebstypen und Fachmärkte sind zulässig:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. VK von 2.500 m² innerhalb von Bauabschnitt 2
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer max. VK von 1.300 m² innerhalb von Bauabschnitt 5
- 1 Biofachmarkt mit einer max. VK von 800 m² innerhalb von Bauabschnitt 1.

Darüber hinaus sind im Einkaufszentrum folgende Verkaufsflächen (unter Beachtung der Deckelung der Gesamt-VK auf 10.000 m²) und Anteilig der maximal zulässigen Verkaufsfläche für alle Sortimente an der überbaubaren Grundstücksfläche (überbaubare Grundstücksfläche = 19.414 m²) für Einzelhandelsnutzungen zulässig:

- 1 Drogeriemarkt: 0,0412 (800 m² VK)
- 1 Apotheke: 0,0077 (150 m² VK)
- 1 Zoofachmarkt: 0,0412 (800 m² VK)
- 1 Elektrofachmarkt: 0,0412 (800 m² VK)
- 1 Fahrradfachmarkt: 0,0309 (600 m² VK)
- 1 Babyartikel- / Spielwarenfachmarkt 0,0412 (800 m² VK)
  (Bei reinem Spielwarenfachmarkt: 0,0258 (500 m² VK))

Weitere Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, sofern die Obergrenze von 10.000 m² VK nicht überschritten wird und dies nicht zu Lasten der Einzelhandelsbetriebe, der der Nahversorgung dienen, geht.

1.3.2 Innerhalb des Einkaufszentrums sind darüber hinaus folgende Betriebe / Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Lebensmittelhandwerks,
- Schank- und Speisewirtschaften,

- Dienstleistungen (z.B. Fitnessstudio, Sonnenstudio, Friseur, Kosmetikstudio, Schlüsseldienst).

1.3.3 In den Obergeschossen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes (auch Boardinghouse (temporäres Wohnen),
- Betriebe der Tagespflege.

1.3.4 Sortimentsliste:

Die nachfolgende Sortimentsliste, mit Unterteilung in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente, entspricht der Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar und wurde dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 2012 entnommen. Die Sortimentsliste stellt die Grundlage für die Zulässigkeiten von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes dar (vgl. Festsetzungen Abschnitt A; Pkt. 1.3.1):

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	**H**andarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	**K**unstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	**L**ampen, Leuchten, Leuchtmittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	**M**usikinstrumente und Zubehör
Bekleidung	**O**ptik, Augenoptik
Bettwäsche	**P**apier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Bücher	**S**anitätsbedarf
Büromaschinen	Schuhe
Campingartikel	Spielwaren
Computer und Zubehör	Sportartikel / -kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportschuhe
Fotoartikel	**T**elekommunikation und Zubehör
Gardinen	**U**hren / Schmuck
Geschenkartikel	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Glas / Porzellan / Keramik	**Z**oologische Artikel, lebende Tiere

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	**K**amine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	**M**aschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	**P**flanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	**R**ollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	**S**anitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	**T**apeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Tabelle 1: Sortimentsliste als Grundlage für die Zulassungsvoraussetzung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes
Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept Für den SUR Wismar 2012

1.4 **Teilbereich SO 2:**

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

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

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

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

wenn diese sich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

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

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

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

2.1 Nutzungsschablone:
Das Maß der baulichen Nutzung wird i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO teilbereichsbezogen bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, näher bestimmt durch die Traufhöhe (TH) bzw. die zulässige maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen = OK).
Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK = Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden = OKFFB) und der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgeblich. Die TH wird bestimmt als das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden = OKFFB) und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die Nutzungsschablone ist integraler Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.2 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen:

2.2.1 Teilbereiche WA und SO 2:
Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe nicht unterschreiten und maximal um 0,30 m überschreiten.

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

2.2.3 Teilbereich MI 1 und MI 2:
Als Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Schweriner Straße“ in Fahrbahnmitte und innerhalb des zugeordneten Straßenabschnitts, gemessen jeweils senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

2.3 Zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI 1 und MI 2) und SO 2 „Wohnmobilstellplatz“:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Klimageräte etc.) um bis zu

1,50 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

2.3.2 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum“:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Wartungsöffnungen, Einhausung von Geräten zum Immissionsschutz, Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Antennen, Belüftungs- und Klimatechnik, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 3,00 m überschritten werden.

2.3.3 Die Überschreitung der zulässigen OK durch Solaranlagen ist unzulässig.

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

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

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

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

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

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

3.1.2 Teilbereich SO 1 - Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“:
Es gilt die abweichende Bauweise, die wie folgt näher bestimmt wird: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

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

3.2.2 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum“:
Laderampen, Treppenanlagen einschließlich dazugehöriger Überdachung, Podeste, Vordächer sowie Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem maximalen Abstand von 5,00 m zulässig. Hievon ausgenommen ist der Bereich der öffentlichen Planstraße. Die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen sind zu beachten.

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

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

4.2 Teilbereich MI 1:
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen (Ga)“ zulässig; nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)“ zulässig.

4.3 Teilbereich MI 2:
Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (St)“ zulässig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist innerhalb des MI 2 unzulässig; dies auch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Anordnung dieser baulichen Anlagen bedarf jedoch der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. deren Genehmigung.

4.4 Teilbereich SO 1 „Einkaufszentrum“:
Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (St / N)“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wird darüber hinaus bestimmt, dass zwischen den zu errichtenden Gebäudefassaden und Stellplätzen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten ist.

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

5.1 Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO; Einschränkung: Innerhalb des WA und des SO 2 bedarf die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen immer der Zustimmung der Bauaufsicht der Hansestadt Wismar. Auf die Bebauungsplanbegründung wird verwiesen.
- der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO.

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

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

5.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten MI-Gebiete unzulässig.

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

6.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „**öffentlicher Parkplatz**“ ist gemäß ihrer Funktion auszubauen. Bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstellplätze, öffentliche WCs etc.) sind zulässig. Gebäude und Zweckbauten dürfen eine Endhöhe (Oberkante der baulichen Anlage; bei Gebäuden Oberkante der Dachhaut) von 3,00 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte, gemessen unmittelbar am Übergangsbereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ bestimmt.
Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversorgung z.B. für E-Parkplätze, die Aufstellung eines Stadtplans zur Orientierung der Besucher und die Aufstellung von Informationsschildern, welche in Verbindung mit dem öffentlichen Parken stehen, zulässig. Eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ wurde zeichnerisch festgesetzt.

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

7.1 Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen. Die Vorschriften des Telekommunikationsgesetzes (vgl. § 68 TKG) bleiben hiervon unberührt. Die unterirdische Verlegung und Führung von Stauraumkanälen (Anlagen für die Sammlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser) ist innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zulässig.

7.2 Versorgungsleitungen, angrenzend an festgesetzte Grünflächen / Flächen mit Pflanzenbindung und / oder Bäumen im Bestand sowie der Planung, sind so anzuordnen, dass eine dauerhafte und uneingeschränkte Entwicklung der Grünmaßnahmen erfolgen kann. Schutzvorkehrungen sind vorzunehmen, ggf. Abstimmung im Einzelfall mit der zuständigen Fachbehörde der HWI.

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

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten **öffentlichen Grünflächen**, werden mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt. Für die südlich des SO 1 gelegene öffentliche Grünfläche wurde zusätzlich die Zweckbestimmung „Spielfläche“ vorgesehen. Gem. der Zweckbestimmung ist die Errichtung von diversen Spielgärten für unterschiedliche Altersgruppen sowie Ausstattungsgegenstände wie Infotafeln, Sitzgruppen, Abfallbehälter, etc. zulässig. Ebenfalls ist eine Einzäunung des Bereiches durch Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 1,30 m Höhe zulässig.

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

9.1 Die durch Planzeichen festgesetzte Wasserfläche wird durch die Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ näher bestimmt. Die Wasserfläche, sowie deren Böschungsbereich sind in seiner natürlichen Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Nachprofilierungen der Fließsohle des Grabens zur Erreichung eines ausreichenden Ableitevermögens von Niederschlagswasser sind im Zuge der Grabenunterhaltungsmaßnahmen zulässig, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.

9.2 Beidseitig des Gewässers ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen innerhalb des nach § 38 WHG festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

9.3 Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und der Fußwegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist eine Überbauung des Gewässers mittels Brückenbauwerk oder Durchlass zulässig. Der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen wird im Bereich der Überfahrung des Gewässers ausgesetzt.

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

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

10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Bis zu dieser Höhe sind Wohngebäude wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Die Wasserdicht- und Auftriebssicherheit ist beim Baudenkmal Schweriner Straße 17 (MI 2) aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Bauliche Maßnahmen am und im Gebäude Schweriner Straße 17 sind daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen bzw. durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen.

10.2 Im SO 1 und SO 2 sind Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig.

10.3 Bei der Errichtung von Verkehrsflächen muss die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche auf mindestens 2,10 m ü NHN liegen.

10.4 Von den Festsetzungen des Abschnitts A Pkt. 10.1 bis 10.2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass andere ausreichende Maßnahmen erbracht werden, um dem Hochwasserschutz genüge zutun. Die Entscheidung hierüber obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Bei der Errichtung von Sonderbauten ist das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht anwendbar.

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

11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Wald“ sind als Waldfläche entsprechend zu erhalten. Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von einzelnen Bäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges Nr. 3, ist zulässig, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

12.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO 1) sind mindestens 50 % der Dachflächen (Nachweis 50 % je Bauabschnitt im Bauantrag) - mindestens jedoch 6.000 m² innerhalb des gesamten SO 1 - dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen (Sedum-Kräuter-Gräser- Mischung, z.B. gemäß Artenlisten unter Abschnitt E) extensiv zu begrünen. Die Substratdeckschicht hat mindestens 8 cm zu betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im

Zuge des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der großflächigen Montage von Photovoltaikanlagen die Errichtung von 50 % Gründach nicht möglich ist, die entgangene Dachbegrünung sich jedoch nachweislich auf anderen Dachflächen im SO 1 kompensieren lässt. Werden die festgesetzten 6.000 m² Gründach nicht abschließend erreicht, ist die Differenz durch anderweitige Maßnahmen auszugleichen. Die zu ergreifenden Maßnahmen und deren Nachweis sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

12.2 Spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

12.2.1 Die festgesetzten Waldflächen sind zu erhalten. Zur Vermeidung der Zerschneidung von Flugrouten von Fledermäusen sind die vorhandenen, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes- Wäldchen zu erhalten.

12.2.2 Eine ökologische Baubegleitung ist vor den Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen, um besetzte Quartiere und Brutplätze bzw. Schäden im Wurzel- und Kronenbereich auszuschließen.

12.2.3 Bei zusätzlich notwendigen Fällungen – bisher zum Erhalt festgesetzter Bäume mit Ausnahmefall, hat eine gutachterliche Überprüfung auf Höhlen und/oder Spalten im Hinblick auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu erfolgen. Werden die von einer Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Es sollten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden.

12.2.4 Im Vorfeld der Rodung der im Eingriffsgebiet stehenden Bäume sind im räumlichen Umfeld des Eingriffsgebietes 10 künstliche Nisthilfen (Nistkästen) anzubringen und vor Erschließungsbeginn anzuzeigen.

Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass pro Revier, das überplant wird, 2 Nistkästen als Ersatz festgelegt werden.

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

Bei der Auswahl und Anbringung der Flächen und Kästen ist die ökologische Baubegleitung vgl. (Pkt. 12.2.4) zu Rate zu ziehen. Die Nistkästen sind vor Beginn der Bauarbeiten anzubringen. Die Baufeldfreimachung erfolgt im Winter. Die Kästen sind spätestens zum Ende des Winters (Mitte März) anzubringen.

12.3 Monitoring:

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

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

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

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

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

13.2 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 1“ (GF 1) ist den Kunden, den Besuchern und den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren. Ebenfalls ist innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 1“ (GF 1) dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallsammlung, ein Fahrrecht zu gewähren.

13.3 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 2“ (GF 2) ist den fußläufigen Kunden und Besuchern sowie den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren.

13.4 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 3“ (GF 3) ist den Kunden, den Besuchern und den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren. Eine Überbauung des durch Planzeicheneintrag festgelegten Bereiches für Geh- und Fahrrechte ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im räumlichen Abstand von max. 15 m (östlich/westlich) zu der Flächenfestsetzung des Geh- und Fahrechtes eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von mind. 6,50 m und eine Zuwegung mit einer Breite 2,50 m errichtet wird.

13.5 Innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 4“ (GF 4) ist den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 ein Geh- und Fahrrecht zur Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes zu gewähren.
Ebenfalls ist innerhalb der „mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Nr. 4“ (GF 4) dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallsammlung, ein Fahrrecht zu gewähren.

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

14.1 Innerhalb der zwischen WA und Sportplatz zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Lärmschutzwände“ ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften zu errichten. Die Wandhöhe hat mindestens 4,50 m über Bezugspunkt zu betragen. Aus städtebaulichen Gründen wird zudem bestimmt, dass die Wandhöhe maximal 5,00 m über Bezugspunkt betragen darf. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der „Planstraße“ in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Mitte der Lärmschutzwand (Hälfte der Gesamtlänge der Lärmschutzwand) festgelegt.
Ab einer baulichen Höhe von maximal 3,00 m über Bezugspunkt (alternativ vollständig aus Glas) ist die Lärmschutzwand als Glaswand herzustellen.

14.2 Innerhalb des WA sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) der Südfassade in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße schalldicht (lückenlos, keine Öffnungen) einzuhausen.

14.3 Innerhalb des WA sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu treffen. Der passive Schallschutz beinhaltet die entsprechende Dimensionierung der Außenwand mit allen Zusatzeinrichtungen nach dem entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen. Räume, die zum Schlafen dienen, sind mit einer vom Nutzer unabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen, so dass der Mittelungspegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreitet.

14.4 Zwischen SO „Einkaufszentrum (SO 1) und Kleingartenanlage wurde eine Baulinie festgesetzt. Auf der gesamten Läge der Baulinie ist eine durchgehende Schutzwand zu errichten. Die Wandhöhe hat mindestens 2,50 m über Bezugspunkt zu betragen und ist als ziegelsichtige Mauer mit Kletterbepflanzung gem. 15.7 herzustellen. Aus städtebaulichen Gründen wird zudem bestimmt, dass die Wandhöhe maximal 3,20 m über Bezugspunkt betragen darf. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des südlich festgesetzten Geh- und Radweges Nr. 1 in Mitte der Verkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Mitte der Schutzwand (Hälfte der Gesamtlänge der Schutzwand) festgelegt.
Eine spezielle Lärmschutzwand mit absorbierenden Eigenschaften ist gem. Schallgutachten nicht notwendig.

14.5 Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm
In den Mischgebieten ist durch Anordnung zukünftiger Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass keine Aufenthaltsräume (nach §47 LBauO M-V) Richtung Schweriner Straße angeordnet werden. Aufenthaltsräume mit einer Ausrichtung zur Schweriner Straße können in den Mischgebieten zugelassen werden, wenn geeignete bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes getroffen werden. Diese können z.B. zweischalige Fassadenaufbauten, Doppelfassaden, nicht öffenbare Fenster, Prallscheiben mit teil-öffenbaren Fenstern, verglaste Loggien oder Wintergärten sein.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109- 1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Für die von maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 und mehr betroffenen schutzbedürftigen Räume sind die Anforderungen an die

gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. R´w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Fassaden ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu ermitteln.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] nach Lärmpegelbereich
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

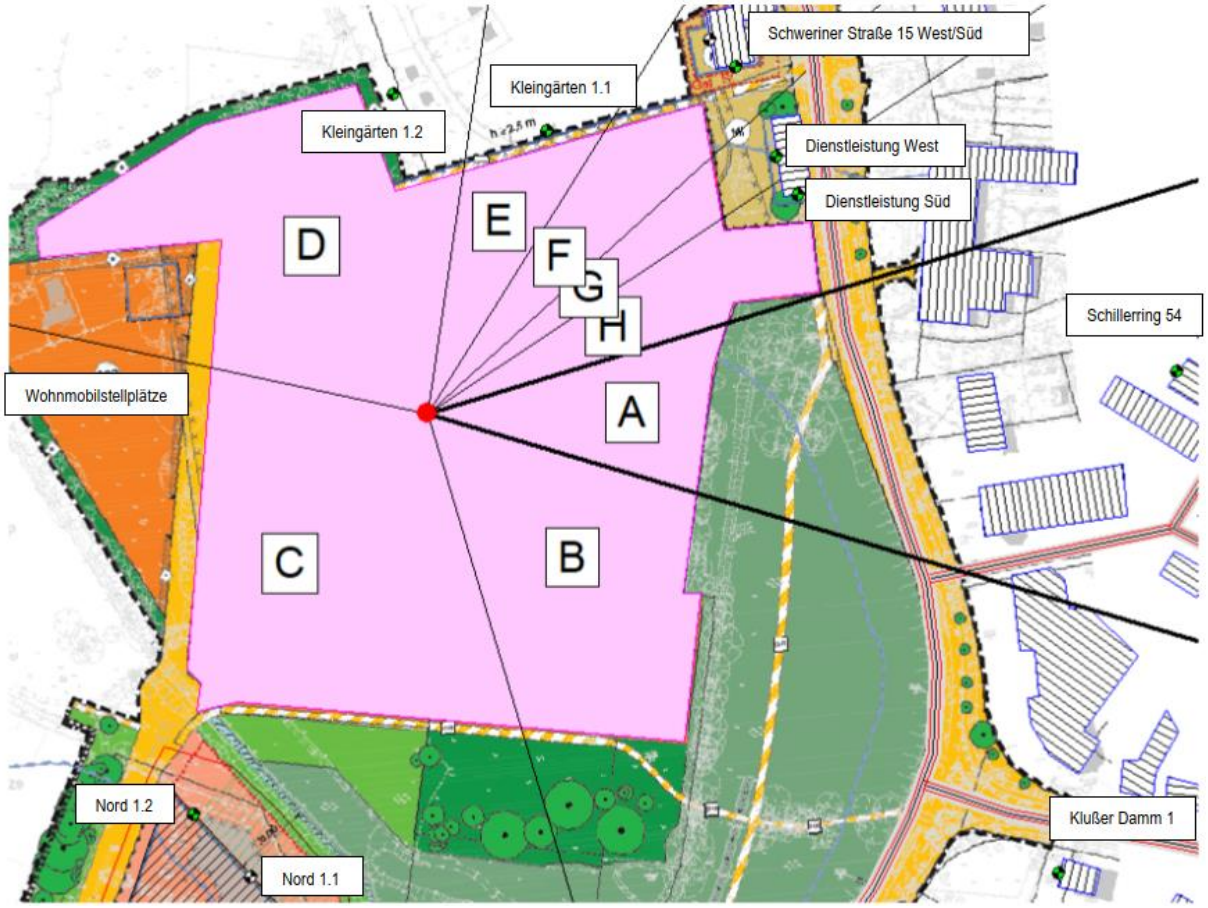
Werden im Baugenehmigungsverfahren die genauen Außenlärmpegel ermittelt und herangezogen, oder aus den Schallgutachten zum Bebauungsplan entnommen, können die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 berechnet werden.
Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.
Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu führen. Dieser ist bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei gemäß §62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu erbringen und der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

14.6 Gewerbelärm:

14.6.1 Für das Baugebiet SO 1 und den nördlich angrenzenden festgesetzten öffentlichen Parkplatz wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die nachfolgenden Werte nicht überschritten werden:
Emissionkontingente:

tags: 56 dB(A)
nachts: 33 dB(A)

Für die nachfolgend abgebildeten Sektoren kann ein Zusatzkontingent (EK,zus,T (tags) und EK,zus,N (nachts)), wie in nachfolgender Tabelle angegeben, angerechnet werden.



Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	73,2	106,4	11	18
B	106,4	163,4	12	13
C	163,4	282,0	7	13
D	282,0	8,4	2	7
E	8,4	32,1	0	2
F	32,1	47,9	10	17
G	47,9	56,5	9	15
H	56,5	73,2	8	0

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

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

- Die Gesamtsituation ist im Zuge der Bauantragsstellung Bauanträgen nochmals detailliert zu untersuchen.

14.7 Von der Festsetzung der Abschnitte A Pkt. 14.1, 14.2 und 14.3 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte der 18. BImSchV und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A“ ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und heimische Straucharten mit Artenauswahl der Pflanzliste wie im Punkt 6 und ff. aufgeführt, in einer Breite von 2,50 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun für den öffentlichen Parkplatz und in einer Breite von 3,00 m für das SO2 bzw. WA, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind neu zu pflanzen. In die festgesetzten Heckenpflanzungen auf dem WA, dem SO 2 und dem öffentlichen Parkplatz sind jeweils mindestens 5 standortgerechte Bäume (StU mind. 18/20 cm) zu integrieren. Die Baumpflanzung ist aufgrund des Anlieferverkehrs durch einen extrahohen (min. 2,40 m) Kronenansatz oder durch Säulenbäume zu realisieren.
Die Pflanzfläche „A“ innerhalb des WA und des SO 2 darf durch zwei jeweils max. 10,00 m breite Ein- und Ausfahrtsbereiche unterbrochen werden. Die Zufahrtsbereich sind mit dem Bauamt abzustimmen.

15.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „B“ ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 5,00 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun ohne Öffnungsmöglichkeit, welcher dem Baugebiet SO 2 bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölze, mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand je nach Gehölzart) mit einem Anteil von Bäumen der 2. Ordnung von mindestens 10 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm, Pflanzabstand je nach Gehölzart). Abgänge sind neu zu pflanzen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen sind. Die Pflege der Hecken erfolgt durch einzelstammweise „Auf den Stock setzen“ im Abstand von 6-10 Jahren. Dabei ist pro Pflegegang maximal 50 % der Sträucher zurückzuschneiden, um einen vielfältigen Gehölzcharakter zu entwickeln. Bestehende Bäume sind, wenn möglich in die Hecke zu integrieren. Die Integration der bestehenden Bäume gilt explizit nicht für den Pappelbestand westlich des SO 2. Die bestehenden Pappeln sind vor der Pflanzung der Hecke zu roden.

15.3 Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz:

Stellplatzanlagen sind durch heimische, standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum (StU mind. 16/18 cm gemessen in einem Meter Höhe), jeweils mindestens 3 x verpflanzt mit einem Kronenansatz von mindestens 2,40 m (Lichtraumprofil beachtet), z.B. gemäß Artenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen (Hinweis Teil E) in einer Baumscheibe von jeweils mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, auf denen die Stellplätze errichtet werden.

15.4 Alle nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der festgesetzten GRZ (inkl. GRZ-Überschreitung) zu begrünen. Mindestens 50 % der zuvor benannten Flächen sind einer arten- und strukturreichen Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zuzuführen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 12,0 m² angenommen. Der Erhalt von Bestandsbäumen und -sträuchern kann darauf angerechnet werden. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Steingärten) sind aus ökologischen Gründen unzulässig. Der Nachweis und die Darstellung der Freiflächengestaltung zur Nutzung und Pflanzenauswahl ist mit dem Bauantrag einzureichen und zu genehmigen.

15.5 Baugebiet SO 2:
Je 4 Wohnmobilstellplätze ist eine mind. 5,00 m lange Heckenpflanzung vorzusehen. Die Hecke ist auf dem Grundstück zu pflanzen, auf denen die Wohnmobilstellplätze errichtet werden.

15.6 Innerhalb der am nördlichen Rande des WA zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung von Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „C“ sind die bestehenden Bäume und sonstigen Gehölze zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu unterpflanzen / zu ergänzen, so dass sich eine mindestens 1-reihige, durchgängige Hecke in einer Breite von mindestens 2,50 m ergibt. Abgänge sind neu zu pflanzen. Hinter der Hecke, zur festgesetzten Grünfläche orientiert, ist ein Zaun 2,00 m Höhe, zum Schutz des Grabens und anschließender Grün- und Waldfläche, zu errichten.

15.7 An der nördlichen Grundstücksgrenze des SO1, im Übergangsbereich zur Kleingartenanlage, wurde eine Baulinie festgesetzt, auf der eine durchgängige Schutzwand zu errichten ist (vgl. Festsetzung 14.4). Die Schutzwand ist zu 50% mit dauerhaften Kletterpflanzen (z. B gemäß der Pflanzliste Abschnitt E, Pkt. 6.1) einzugrünen. Die Pflanzung erfolgt abschnittsweise. Je 20 lfd. m Wandfläche sind je nach Pflanzenverwendung 5 – max. 10 Pflanzen vorzusehen. Als Pflanzqualität der Kletterpflanzen ist Topfballen 2 x v. 60-100 m zu verwenden. Bei Bedarf ist eine Kletterhilfe (Rankgitter) vorzusehen.

15.8 Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Ausnahmen aufgrund der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig. Abgänge sind in der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen.

15.9 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen mit Bindung von Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind bestehende Bäume und sonstige Gehölze zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Ist der Erhalt der Gehölze, aus bautechnischen Gründen oder aufgrund eines schlechten Zustandes der Gehölzsubstanz, nicht möglich, so sind die Gehölze in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde der HWI an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

15.10 Die gemäß Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind, sofern sie durch Baumaßnahmen geschädigt werden können, gem. DIN 18920 zu schützen. Die Baumschutzmaßnahmen sind in das Monitoring Konzept aufzunehmen und durch die ökologische Baubegleitung vor Beginn der Baumaßnahmen vorzusehen und während des Bauablaufs zu kontrollieren.

16. Bedingte Festsetzung zum Schutze der Allgemeinen Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

16.1 Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Baubeginn innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes erst zulässig ist, wenn die westlich des Wohngebietes an die Sportanlage angrenzende Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes funktionsgerecht hergestellt und von der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgenommen ist.

16.2 Bei der Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich des MI 2 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen ist, dass keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen an der Südfassade errichtet werden.
Hiervon kann nach § 31 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass anderweitige bauliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, wodurch die Beurteilungspegel eingehalten werden. Es bedarf einer Abstimmung mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde.

16.3 Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird für die Bereiche WA, SO2 und öffentlicher Parkplatz festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen und Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben 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.

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

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

1.1 Gestaltung von Dachflächen:

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

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

1.1.3 Geneigte Dächer ab einer Dachneigung ≥10° sind ausschließlich mit nicht reflektierenden bzw. nicht engobierten Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind auch andere nicht reflektierende Werkstoffe, wie z. B. beschichtete Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig. Eine Dachbegrünung (bodendeckende Pflanzen) ist ebenfalls zulässig.

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

1.2 Solaranlagen:

1.2.1 Innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 ist die Installation und Nutzung von Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.

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

1.3 Materialwahl der Dachflächen:

1.3.1 Die Dacheindeckung innerhalb der Baugebiete MI 1 und MI 2 ist ausschließlich in roten / rotbraunen Farbtönen, die Dacheindeckung der Baugebiete WA, SO 1 und SO 2 ausschließlich in grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

1.3.2 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und schadlos in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

1.3.3 Bei Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser) der Gebiete SO 1 und SO 2 ist vor dem Einbau auf deren mögliche Blendwirkung zu achten und in Bezug auf Sonnenlichtreflektionen und Einflussnahme auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume gemäß der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

1.4 Gestaltung von Gebäudefassaden:

1.4.1 Teilbereich WA und SO 1:

Die Außenfassaden aller Gebäude sind mindestens in den ersten 3,50 m Wandhöhe – im WA jedoch mindestens die unteren beiden Vollgeschosse - gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, als Klinkerfassaden in den Farben Weiß, Grau und Beige

und Gebäudeumschließend (allseitig) - abzüglich Tür-, Fenster- oder sonstigen Gebäudeöffnungen - auszuführen. Das Format der Klinkersteine hat 240x115x71 mm (LxBxH) und die Fugenfarbe weißgrau zu betragen. Die Fassadenflächen im SO 1, welche zum Gebietsinneren (festgesetzte St / N-Fläche; für den Bauabschnitt 6 gilt lediglich die westliche Fassadenfront) orientiert sind, müssen optisch durch großflächige Glasflächen bis mindestens 65 % des jeweiligen Fassadenabschnitts gegliedert sein. Wenn das nicht der Fall ist, sind die Fassaden durch vertikale Gliederungselemente (z. B. vertikal angeordnete Fensterbänder, Lisenen, Materialwechsel oder Fassadenbegrünungen) oder Vor- oder Rücksprünge mindestens alle 20 m auf Höhe des Erdgeschosses zu gliedern. Die Westfassaden der Gebäude in Bauabschnitt 2 bis 4 (in Richtung Planstraße) sind mindestens alle 20 m durch vertikale Vor- und Rücksprünge auf Höhe des Erdgeschosses zu gliedern. Die Größe der Vor- und Rücksprünge darf die Maße von 50 cm Breite und 15 cm Tiefe nicht unterschreiten. Alternativ ist auch eine Fassadenbegrünung in den genannten Mindestabständen zulässig. Für verglaste Fensterflächen ist eine vertikale Gliederung nicht notwendig. Im Bauantragsverfahren ist dies je festgesetzten Bauabschnitt nachzuweisen.
Die Fassadenoberflächen von Gebäudevor- und rücksprüngen sind auch in einer anderen Materialität und Farbgebung zulässig.
Oberhalb der festgesetzten Klinkerfassade sind verputzte Außenflächen und Fassadenverkleidungen in den Farbtönen weiß, grau und beige zulässig. Reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

1.4.2 Teilbereich MI 1, MI 2, SO 2 und öffentlicher Parkplatz:
Sämtliche Außenfassaden – abzüglich Tür- und Fensteröffnungen – sind verputzt und in den Farbtönen weiß, grau und beige herzustellen.

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

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

2.1.1 Auf der innerhalb des Zufahrtsbereiches des SO 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung „Pyl.“ ist die Errichtung eines gemeinsamen, freistehenden Werbeträgers (Pylon) für das Einkaufszentrum zulässig. Dieser darf eine

bauliche Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Ausgestaltung des Pylonen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge der Entwurfsplanung abzustimmen.

2.1.2 Werbeanlagen sind – ergänzend zu Pkt. 2.1.1 – auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist das Aufbringen von Werbung für gebietsinterne Nutzungen an den Einkaufswagenboxen innerhalb des Stellplatzbereiches des SO 1 zulässig.

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

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

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

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

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

2.2.1 Werbung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² zulässig.

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

2.2.3 Werbung an Gebäuden im Ml 1 und MI 2 ist nur im EG bzw. im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

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

2.2.5 Werbefahnen sind nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 49 LBauO M-V) und die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

3.1 Zur Konkretisierung der bestehenden Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.

3.2 Innerhalb des festgesetzten SO 2 sind die Wohnmobilabstellplätze mit wasserdurchlässiger und begrünter oder teilbegrünter Oberfläche (z.B. Rasengitter) herzustellen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen, außer lebende Einfriedungen (Hecken), die Zaunstellung i. V. m. Festsetzung Abschnitt A, Pkt. 15.6 (Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun)) und die Einfriedung von Abfallbehältern, unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.2 Innerhalb der beiden Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ist die Errichtung von Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken unzulässig. Stützmauern oder Böschungen zum Abfangen von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.3 Einfriedungen im Bereich des SO2 und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen unter Punkt 15.1 und 15.2 als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig. Einfriedungen im Bereich des SO 1 sind ebenfalls als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis 2 m Höhe zulässig; dies jedoch lediglich entlang der Ostgrenze des SO 1. An der Südgrenze des SO 1 ist die Errichtung von Toren zwischen den Gebäuden zulässig. Dies insb. im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Kundenparkplatz.

4.4 In den Mischgebieten (Ml 1 und MI 2) ist die Einfriedung entlang der Schweriner Straße mit Mauerpfeilern und dazwischen angeordneten Zaunfeldern zu erhalten oder bei Erneuerung wiederherzustellen. Die max. zulässige Höhe von 1,20 m darf bei Erneuerung nicht überschritten werden. Zu seitlichen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen auch als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Ebenfalls wird festgesetzt, dass die zur Abnahme festgesetzte Einfriedungsmauer zwischen MI 1 und MI 2 in gleicher Länge und Höhe entlang der neuen Grundstücksgrenze wiederherzustellen ist.

Auf das Abstimmungsgebot mit der Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen.

4.5 Bei der Anlage von Zäunen ist grundsätzlich ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

4.6 Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil E) anzulegen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparishecken sowie reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

4.7 Standplätze für Abfallbehälter sind blickdicht durch Mauern, beschichtetes Metall (kein Maschendraht- oder Stabgitterzaun) oder farblich gefasstes Holz und dauerhaft einzufrieden. Eine Eingrünung ist auch möglich.

5. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften

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

6. Bußgeldvorschrift

6.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des §206 BauGB, § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V oder gem. LNatG MV und kann mit Bußgeld geahndet werden.

C Kennzeichnungen

Ein Teilberiech des Plangebietes wurde über viele Jahrzehnte zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlenbasis genutzt (ehemaliges Gaswerk). In diesem Bereich waren die Böden nachweislich kontaminiert. Sanierungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt. Das gesamte Sanierungsgebiet wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) offiziell als saniert erklärt. Der Umriss des ehemals kontaminierten und sanierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Bebauungsplan als „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ gekennzeichnet.
Neben dem gekennzeichneten sanierten Bereich wurden die Bereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden. Die gemäß Abschnitt A, Punkt 1.1, 1.4 und 6.1 des vorliegenden Textteils zum Bebauungsplan zulässigen Nutzungen, mit den damit verbundenen baulichen Nutzungen, sind daraufhin als Folgenutzung zulässig.
In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein

Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.

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

1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Im Plangebiet (MI 2) befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Baudenkmal) an der Schweriner Straße. Das Baudenkmal wurde i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für alle Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten, welche das denkmalgeschützte Gebäude und dessen Freibereich betreffen, sind die denkmalrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen.
Gemäß § 7 Abs 1 DSchG M-V bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer:

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

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

2. Abstand baulicher Anlagen zum Wald

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

welche unter § 4 WAbstVO M-V gelistet werden (z.B. untergeordnete bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern), soweit sie nicht höher als 2 m sind und aufgrund zuvor genannter Vorschriften zulässig sind.

3. Hochwasser-Risikogebiet „Küstengebiet West“

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

E Hinweise

1. Denkmalschutz

<u>Bodendenkmäler:</u>

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige

Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Kampfmittel

Der Hansestadt Wismar sind im Planbereich keine Hinweise über vorhandene Kampfmittel bekannt. Gemäß § 52 LBauO sind Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Um Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen, wird unter anderem auch empfohlen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.
Wer Kampfmittel entdeckt, im Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Ein Auskunftsersuchen (Kampfmittelauskunft) wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind zu beachten.
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
Werden bei Bodenarbeiten Bestandsleitungen entdeckt, ist deren Sicherung mit den der zuständigen Fachbehörde HWI abzustimmen.

4. Artenschutz

4.1 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sowie auch beim späteren Abriss-, bei Umbau oder Sanierungsarbeiten, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (zur Zeit § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen

Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

4.2 Gehölzrodungen / Baufeldfreimachung / Gebäudeabriss:
Die Beseitigung von Gehölzen hat innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraumes, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sollte eine zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze und Gebäude unmittelbar vor dem Eingriff durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei positivem Nachweis muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel zurückgestellt werden. Für die aufgeführten Ausnahmen bedarf es einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
Auf das Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

4.3 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Störungen der Brutplätze im Vorhabenbereich hat der Einsatz von Baugeräten nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (1970) sowie der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) zu erfolgen.

4.4 Bei der Durchführung der Bauvorhaben und der Wegekonzeption ist darauf zu achten, nur den unmittelbaren Arbeits- und Zielbereich auszuleuchten. Es sind möglichst wenige, niedrige Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel einzusetzen. Nach aktuellem Wissensstand sind Natriumdampf-Hochdrucklampen nicht mehr zu verwenden, sondern nach oben hin abgeschirmte warmweiß leuchtende LED-Lampen (BUND 2016). Die Lampengehäuse müssen allseits geschlossen sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

5. Brand- und Katastrophenschutz

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

5.2 Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen. Sollte ein Zisternensystem zum Einsatz kommen, ist dieses auftriebssicher herzustellen.

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

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

6. Pflanzenlisten

6.1 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn	*Amalanchier in Sorten*	Felsenbirne
Acer platanoides *	Spitzahorn	*Chaenomeles in Sorten*	Zierquitte
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Betula pendula *	Birke	*Corylus avellana*	Haselnuss
*Carpinus betulus**	Hainbuche	*Crataegus spp.*	Weißdorn-Arten
Carpinus betulus Fastigiata	Pyramidenhainbuche	*Cotoneaster in Sorten*	Zwermispel
Carpinus betulus Frans Fontaine	Säulenförmige Hainbuche	*Cornus (in Sorten)*	Hartriegel
Malus in Sorten	Apfelbaum	*Euonymus in Sorten*	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche	*Forsythia(in Sorten*	Forsythie
Prunus avium	Vogelkirsche	*Lonicera in Sorten*	Heckenkirsche
Pyrus in Sorten	Birne	*Prunus spinosa*	Schlehe
Salix in Sorten	Weide	*Rosa canina*	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Salix in Sorten*	Weide
Sorbus aucuparia Fastigiata	Säuleneberesche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Sorbus x intermedia in Sorten	schwedische Mehlbeere	*Rosa rubiginosa*	Weinrose
Sorbus thüringiata	Säuleneberesche	**Schling- und Kletterpflanzen:**	
Tilia cordata *	Winter-Linde	*Campsis in Sorten*	Trompetenblume
Ulmus (in Sorten)	Ulmengewächse	*Clematis in Sorten*	Waldrebe

Hedera helix in Sorten	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Dachbegrünung (Sedum-Kräuter-Gräser-Mischung):

Stauden:

Anthemis Tinctoria	Färberkamille	*Sedum sexangulare*	Milder Mauerpfeffer
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	*Sedum spurium*	Teppichsedum
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke	*Sempervivum arachnoideum*	Dachwurz
Hierachium auranticum	Orangerotes Habichtskraut	*Sempervivum montanum*	Bergdachwurz
Hierachium pilosella	Kleines Habichtskraut	*Tymus serpyllum*	Wilder Thymian
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut	**Gräser:**	
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	*Carex montana*	Bergsegge
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	*Carex flacca*	Blaugrüne Segge
Sedum reflexum	Trippmadam	*Festuca ovina*	Schafschwingel

Erläuterung: Baumarten mit * sind auch zur Bepflanzung der Stellplätze geeignet

Weiterführende Pflanzenarten sind in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde zulässig. Aufgrund standort- und stadtklimatischer Bedingungen ist o.g. Liste nicht abschließend.

6.2 Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 16/18 cm,
Heister: 2-3xv, mind. 200-250 cm,
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100 cm

6.3 Pflanzabstände

Zur Vermeidung von Konflikten und Meinungsverschiedenheiten zwischen Nachbarn – insbesondere bei Pflanzmaßnahmen an Nachbargrenzen – wird den Grundstückseigentümern nahegelegt, die Broschüre „Wie sich Streit vermeiden lässt – Nachbarrecht in Mecklenburg-Vorpommern“ heranzuziehen.

6.4 Bei Baumpflanzungen sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.

7. Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die Breite des

Gewässerrandstreifens beträgt 5 m. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreie Anlagen, fliegende Bauten oder temporäre, mobile Anlagen) freizuhalten. Bauliche Eingriffe in den Gewässerrandstreifen bedürfen immer der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde, im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.2 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Aufgrund der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet sind Heizölverbraucheranlagen hochwassersicher zu errichten.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Hier wird auf die zukünftige Lage einiger Flurstücke in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B verwiesen. Dies hat eine gesonderte Prüfung der unteren Wasserbehörde zur Folge.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

8. Schallschutz

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

9. Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck

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

Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

10. Wasserschutzgebiete

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

11. Verwenden von Niederschlagswasser

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

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

12. Eingriffsregelung

Das im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit von 72.199 m² wird durch interne festgesetzt Maßnahmen und extern durch eine Ersatzzahlung an die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV vorab gesichert und somit vollumfänglich ausgeglichen. Dem Eingriff wird das konkrete Projekt „Renaturierung der Fischwiesen“ und die Maßnahme „Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung“ (Maßnahmennummer VR-007) zugeordnet. Die Maßnahmenfläche liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen im Naturraum Ostseeküstenraum. Die Flächen der Maßnahme ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

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

13. Verlust von Einzelbäumen

Im Planteil des Bebauungsplanes (Teil A) wurden Einzelbäume, welche aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben wohl nicht erhalten werden können, gekennzeichnet. Eine Rodungsanordnung ist hieraus nicht abzuleiten. Bestandsbäume, die der Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben nicht entgegenstehen, sollten wenn möglich erhalten und in die Freiflächenplanung integriert werden.
Für jeden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum ist in einem Fällantrag die Notwendigkeit der Fällung nachvollziehbar zu begründen. Einem jeden Fällantrag ist ein Lageplan zur Verortung der konkreten Baumstandorte beizufügen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. Der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sowie die tatsächliche Kronenausdehnung sind ebenfalls darzustellen.

14. Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11/92 ,,Discounter-Markt - Am Drewes Wäldchen"

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

15. Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

16. Freiflächenplan

Zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan im Maßstab (1 :500 oder 1 :250) vorzulegen. Das Pflanzgut kann aus der Pflanzliste Abschnitt E, Pkt. 6.1 ausgewählt werden. Der Nachweis und die Darstellung der Freiflächengestaltung zur Nutzung und Pflanzenauswahl ist im Freiflächenplan darzustellen.

17. Verkehrssicherheit

Bei neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten sind die nach Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte (RAS-K-1) geforderten Sichtdreiecke einzuhalten und dauerhaft von Bewuchs und Bebauung ab einer Höhe von 0,70 m über Geländeoberkante freizuhalten. Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30cm zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Dies gilt auch für Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz u.a.)

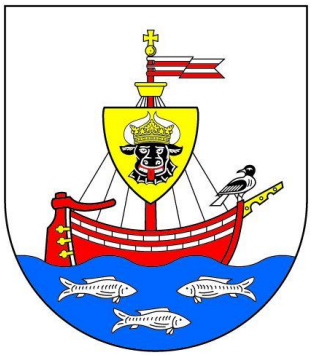
18. Aufstellung von stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke)

Die Aufstellung von Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegen den Regelungen des LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken). Die Aufstellung der genannten Geräte ist der Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten technischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen. Der LAI Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, Wismar eingesehen werden.

19. Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist ein entsprechendes Monitoringkonzept gem. vorliegendem Umweltbericht für den Zeitraum von der Baufeldfreimachung bis zur Fertigstellung der betreffenden Baumaßnahmen zu erarbeiten. Das Monitoringkonzept soll ebenfalls einen 5-jährigen Entwicklungszeitraum mit jährlichen Kontroll-Aufgaben berücksichtigen und nach Abschluss der UNB und HWI zu übergeben.

Die DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau), die 16. und 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV bzw. Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV) können beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.



HANSESTADT WISMAR

Bebauungsplan 68/17

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

Begründung

Satzungsbeschluss

Juli 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
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

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 4
1.1 Anlass und Planungserfordernis 4
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld 8

2 Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation 11
2.1 Landesentwicklungsprogramm 11
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 11
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan 13
2.4 Verbindliche Bauleitplanung: rechtswirksame Bebauungspläne 15
2.5 Regionales Einzelhandelskonzept und Wirkungsanalyse 17
2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar und Monitoring 22
2.7 Aufstellungsverfahren 23
2.7.1 Verfahrenswahl 23
2.7.2 Verfahrensdurchführung 23
2.7.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 25

3 Städtebauliches Konzept 25

4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen 34
4.1 Erschließungsanlagen 34
4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung 35
4.1.2 Verkehrsanlagen 37
4.2 Umweltschützende Belange 43
4.2.1 Biotop- und Nutzungstypen 43
4.2.2 Umweltprüfung 46
4.2.3 Artenschutz 47
4.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 50
4.2.5 Waldflächen 52
4.2.6 Bodenschutz 55
4.2.7 Altlasten 58
4.2.6 Denkmalschutz 64
4.2.7 Immissionsschutz 65
4.2.8 Energiewende und Klimaschutz 68
4.3 Wasserwirtschaftliche Belange 69
4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz 69
4.3.2 Wasserschutzgebiete 71

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte 72

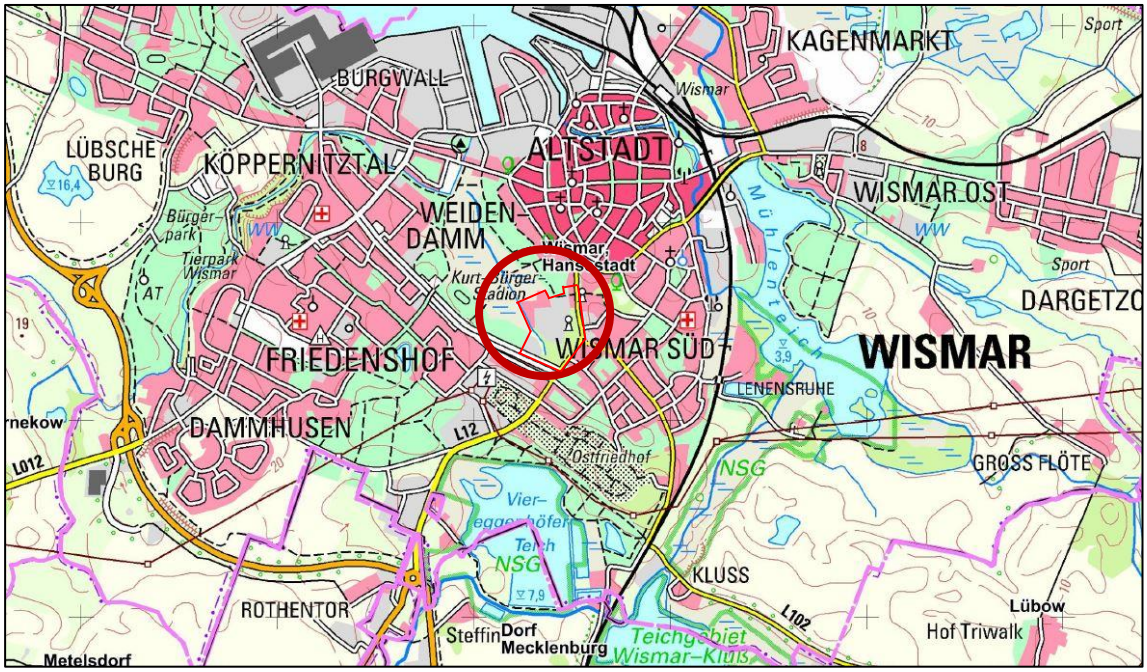
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 72
5.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 72
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 77
5.2 Örtliche Bauvorschriften 94
5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 94
5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen ... 95
5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ... 96
5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen ... 96
5.3 Kennzeichnungen und nachrichtige Übernahmen 97
5.4 Hinweise 98

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes 98
6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 98

7 Flächenbilanz 98

8 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen 99
8.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes 99
8.2 Anlagen 99

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. 11,2 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, war der Boden und teilweise auch die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste kontaminiert. Diese Tatsache schreckte schließlich viele Investoren ab und mögliche Entwicklungen wurden nicht weiterverfolgt. Nun konnte mit der HD Investitions- und Verwaltungs GmbH ein entsprechender Investor gefunden werden, welcher sich den anzutreffenden Konflikten stellt und sich mit diesen auseinandersetzen möchte bzw. dies bereits tut. Eine entsprechende Entwicklungskonzeption wurde der Hansestadt Wismar bereits vor dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar über die Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens vorgestellt und die Rahmenparameter wurden festgelegt. Zudem wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und plangebender Stadt - vor allem bzgl. der Regelungen zur Kostenübernahme für die Aufstellung der Bauleitplanung sowie alle hierfür notwendigen Gutachten und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor - geschlossen. Gemäß der Planungsabsicht der Stadt und des Investors soll die stadtnahe Fläche zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilstellplatz, einen öffentlichen Parkplatz sowie durch Wohnbebauung genutzt werden. Das künftige Wohngebiet wird sich jedoch nicht auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände befinden, sondern auf dem Gelände des derzeitigen Aldi-Marktes, welcher in das geplante Einkaufszentrum umsiedeln wird. Dieser Umstrukturierung stimmte der Grundstückseigentümer zu und ein städtebaulicher Vertrag wurde hierzu abgeschlossen. Das unmittelbar an das ehemalige HEVAG-Gelände angrenzende „Drewes Wäldchen“ wurde ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogen und gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und Prägung als Waldfläche zum Erhalt festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

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

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

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

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

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

Der mittig im Geltungsbereich liegende Bereich (südlich der angrenzenden Kleingartenanlage) wurde über 100 Jahre durch die Hanseatische Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG) zur Produktion von Stadtgas genutzt und war demnach, zumindest zum Teil bereits baulich vorgeprägt. Die ehemaligen Gebäude sind mittlerweile fast vollständig abgebrochen. Lediglich ein denkmalgeschütztes Gebäude, ein ehem. Bürogebäude und Wohnhaus an der Schweriner Straße sind noch vollständig erhalten und die Fundamentreste der ehemaligen Gebäude sind noch zu erkennen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Schweriner Straße 17 und dessen Freibereich wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Somit sind hier die Nutzungen planungsrechtlich zulässig, welche Rücksicht auf den überlieferten Bestand nehmen. Auch das nördlich des Baudenkmals gelegene Grundstück der Schweriner Straße 15 wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Begründet wird die Aufnahme dieses Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes damit, dass die derzeitige verkehrliche Erschließung des südlichen Bereiches des MI 1 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. Der nördliche Erschließungsbereich zur Erreichbarkeit des Parkplatzes angrenzend an das bestehende Grundstück Schweriner Straße 13 des MI 1 soll hingegen bestehen bleiben. Das Grundstück Schweriner Straße 15 ist bereits großflächig versiegelt und mit hochbaulichen Anlagen (Wohn- und Geschäftshaus), Stellplätzen und Unterstellplätzen für Kraftfahrzeuge bebaut.

Im Westen des MI 1 grenzt ein Teil der Kleingartenanlage „Im Wall“ an, welche über eine Fußwegeverbindung mit der Innenstadt verbunden ist. Noch im Vorentwurf des Bebauungsplanes war dieser Bereich der Kleingartenanlage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da die Überlegung bestand, den damals noch im Westen an die Kleingartenanlage vorgesehenen Wohnmobilstellplatz fußläufig an die Wegeverbindung der Kleingartenanlage anzubinden und damit die fußläufige Verbindung in die Innenstadt herzustellen. Inzwischen wurde die Lage des Wohnmobilstellplatzes jedoch mit der ursprünglich vorgesehenen Lage des öffentlichen Parkplatzes getauscht und die Anbindung an die Kleingartenanlage wurde nicht weiterverfolgt. Dies u.a. deshalb, da nicht der gesamte Besucherverkehr durch die Kleingartenanlage geleitet werden soll. Stattdessen hat die Hansestadt Wismar sich dafür ausgesprochen, eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen, welche unmittelbar südlich der Kleingartenanlage entlang der Mauer verläuft und an die Schweriner Straße anschließt. Eine weitere öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung führt unterhalb des SO1 vorbei am neuen Spielplatz und der öffentlichen Grünfläche ins Dreweswäldchen bis zum Klußer Damm. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes berücksichtigt diese Planungsabsicht bereits. Der westlich der Kleingartenanlage liegende Bereich ist hingegen wieder Teil des Geltungsbereiches. Hier befinden sich noch einige Fundamentreste der Gebäude der ehemaligen HEVAG,

welche durch eine Waldfläche umgeben sind und so von der angrenzenden „Kuhweide“ abgegrenzt werden. In diesem Bereich ist die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

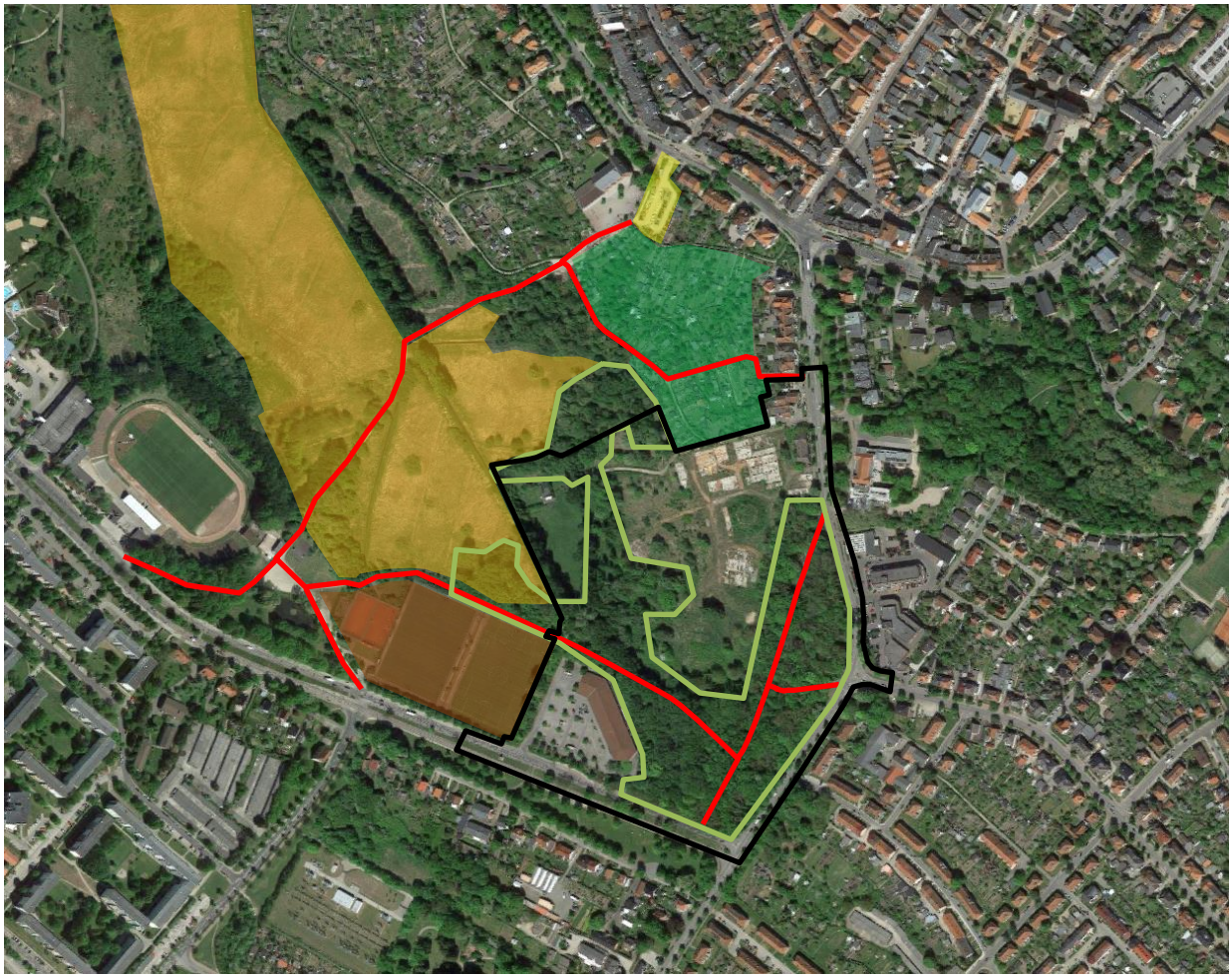
Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Hundeübungsplatz, welcher allerdings durch die vorliegende Bauleitplanung und mit dem Planungsziel „Wohnmobilstellplatz“ überplant wird. Mit Schreiben vom 23.12.2019 wurde dem Hundesportverein die Nutzung des Hundesportplatzes entzogen. Eine Umsiedlung des Vereins auf eine Ersatzfläche der HWI am Rohlstorfer Weg ist in Vorbereitung.

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

Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

Das Umfeld des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch verschiedene Strukturen und Nutzungen geprägt. Während sich nördlich des festgesetzten Mischgebietes überwiegend Wohnbebauung befindet, grenzt westlich hiervon die bereits erwähnte Kleingartenanlage an. Nördlich des geplanten öffentlichen Parkplatzes befindet sich ein Bereich, welcher als Wald anzusehen ist. Von hier aus betrachtet in nordwestliche bis südwestliche Richtung schließt die freie Flur an. Die Biotoperfassung stuft diesen Bereich als Schilfröhricht ein. Wiederum südlich des Röhrichts und damit westlich des geplanten Wohngebietes gliedern sich Sportplätze an. Im Osten und im

Süden, jenseits der Schweriner Straße bzw. der Bürgermeister-Haupt-Straße, schließt eine Bebauung der Hansestadt Wismar mit Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie auch kleineren Reihenhäusern an. Als Nutzungen finden sich im Osten ein Kino, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Tankstelle. Weiter südlich hiervon befinden sich Wohngebäude, was ebenfalls für den städtebaulichen Abschnitt südlich der Bürgermeister-Haupt-Straße zutrifft.



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

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

2 Übergeordnete und örtliche Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

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

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines „Tourismusraums / 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 m² 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 Ansiedelungen die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.
   Das geplante Einkaufszentrum in Wismar stellt einen städtebaulich integrierten Standort südlich der Altstadt dar, der an die im Einzelhandelskonzept 2012 definierte Hauptlage der Innenstadt anschließt. Der Standort ist im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt. Somit ist der Standort Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird zukünftig weiter verbessert, da im Rahmen der Projektplanung bzw. der Nachnutzung des Aldi-Standortes weitere Wohneinheiten unmittelbar südlich des Standortes entstehen werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine Bushaltestelle sind ebenfalls vorhanden und werden mit Umsetzung der Bauleitplanung sogar noch ausgebaut. **Das Integrationsgebot wird daher eingehalten.**

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

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

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

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

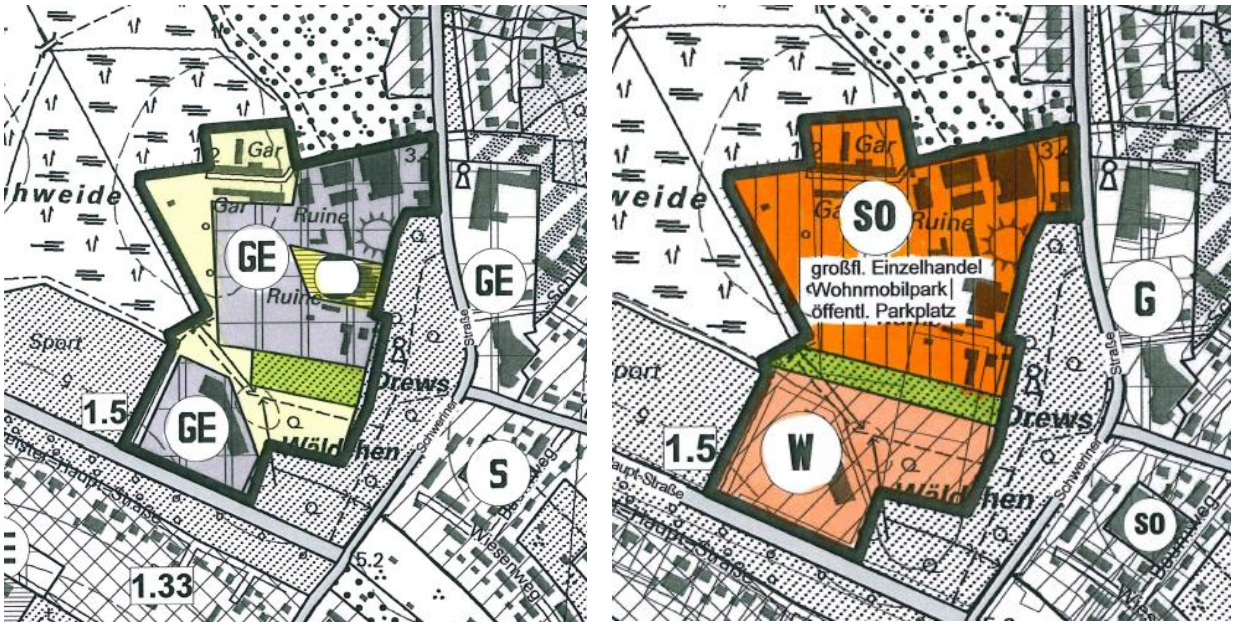


Abbildung 4: Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Eintragung der derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (links) sowie mit erforderlichen Änderungen (rechts).

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

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 vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 68/17 tritt der VEP „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ außer Kraft, auch wenn dieser nicht in einem selbstständigen Verfahren förmlich aufgehoben wird. Ein solch selbstständiges Verfahren müsste den Anforderungen des § 1 Abs. 8 BauGB genügen. Im VEP des Discountmarktes wurden neben den überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen u.a. Maßnahmen

zum Anpflanzen von Gehölzen und Einzelbäumen sowie die Anlage von Grünflächen angeordnet. Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes können nicht all diese Pflanzanordnungen erhalten bleiben. Im Zuge der Eingriffsermittlung wurde für diesen Bereich der planungsrechtliche Zustand berücksichtigt.

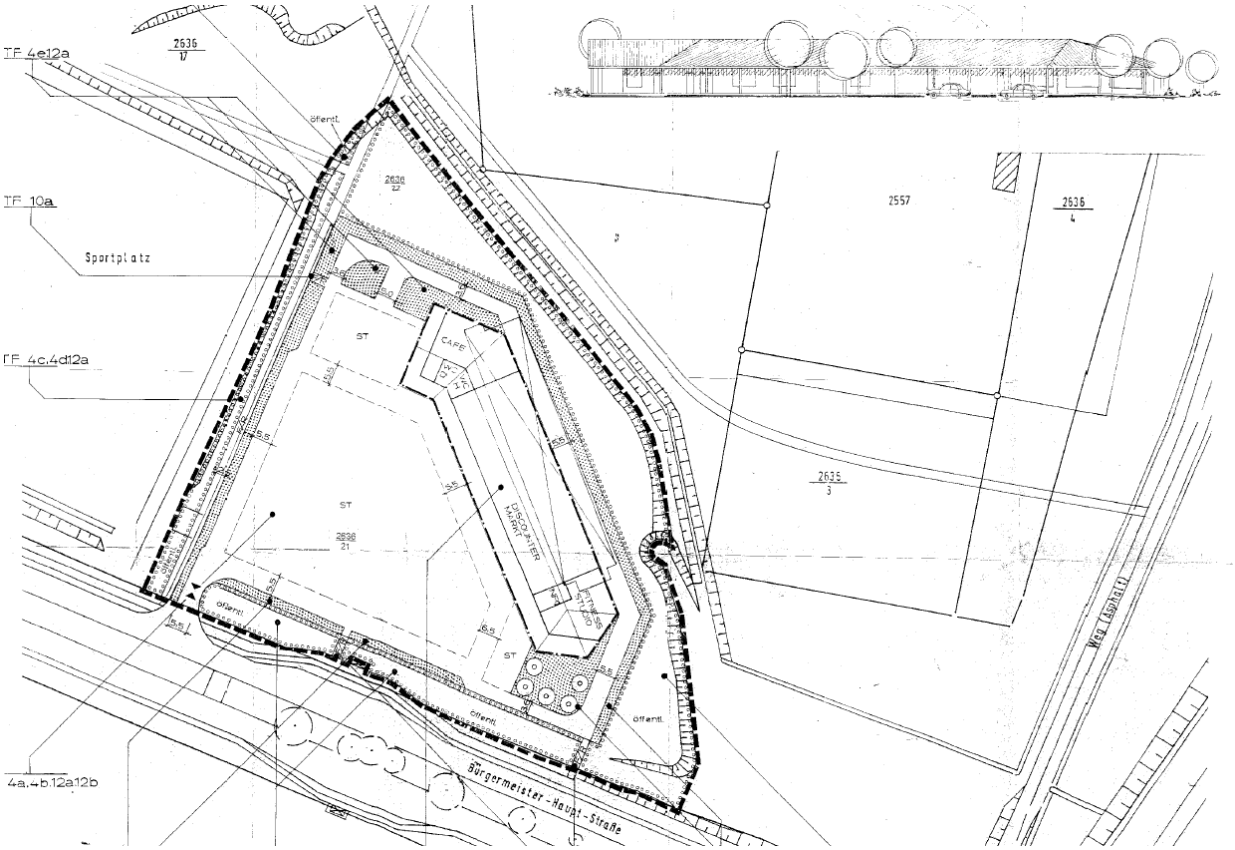


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Discounter-Markt – Am Drewes Wäldchen“ aus dem Jahre 2006

Die sonstigen im Plangeltungsbereich integrierten Flächen sind derzeit teilweise als ungeplanter Innenbereich und teilweise als Außenbereich anzusehen. Ein Bebauungsplan existiert für diese Bereiche somit nicht. Die betroffenen Bereiche werden planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung - oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Bauvorhaben nach § 34 BauGB setzen voraus, dass sie sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden und sich nach ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die unmittelbaren gesetzesabhängigen Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB stellen in der Praxis somit stets einen Kompromiss zwischen dem Prinzip der Planmäßigkeit, nach dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke grundsätzlich durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten ist (§ 1 Abs. 1 BauGB), und dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Baufreiheit dar. Eine Bebauung des ehemaligen HEVAG-Geländes, unter Anwendung des § 34 BauGB, ist jedoch zumindest in den der Schweriner Straße abgewendeten Bereichen nicht möglich, da aufgrund der hier fehlenden Bebauung ein Beurteilungsmaßstab des „Einfügens“ der baulichen Anlagen fehlt und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewährleistet wäre. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB wäre wohl

lediglich angrenzend an des 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 m², welche sich auf 437 Einzelhandelsbetriebe aufteilte. Dies ergab eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 280 m² pro Betrieb.

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

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

Inzwischen haben sich die, die Einzelhandelsnutzungen betreffenden, Überlegungen auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände weiterentwickelt und es sind weitere einzelhandelsrelevante Bausteine, in erster Linie in Form von Fachmärkten hinzugekommen, die eindeutig über die Nahversorgung hinausgehen. Insgesamt handelt es sich um eine geplante einzelhandelsspezifische Verkaufsfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 10.000 m². Im Rahmen der Planungen vom Büro Junker + Kruse wurden auch die geplanten Größenordnungen der Lebensmittelmärkte konkretisiert. Dabei handelt es sich um eine Umstrukturierung und Erweiterung von bestehenden Anbietern im Standortumfeld. Zusätzlich sollen weitere Fachmarktbausteine sowie kleinteilige Einzelhandelsbausteine entstehen, die das Angebot abrunden sollen.

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

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

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

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

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

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

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

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

Vorgreiflich der Potenzialanalyse für die Hansestadt betrachtet das Büro Junker + Kruse in seiner städtebaulichen Wirkungsanalyse die Marktsituation im Untersuchungsraum. Hier spielen die Kaufkraft und die Angebotssituation eine wesentliche Rolle. Aus der Marktsituation und der Potenzialanalyse leitet Junker + Kruse anschließend einen Sortimentspool für den Planstandort am Drewes Wäldchen ab und gibt Auskunft über voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinden im SUR Wismar und auf die Hansestadt Wismar bzw. unter welchen Bedingungen negative Auswirkungen gutachterlich ausgeschlossen werden können.

Mit Durchsicht des Endberichtes der städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker + Kruse stellte die Hansestadt Wismar fest, dass das Gutachten lediglich die seitens des Vorhabenträgers 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 Vorhabenträgers 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 regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar von 2012 soll der Planbereich am Drewes Wäldchen als Teil des perspektivischen bipolaren Nahversorgungszentrums Hansehof entwickelt werden.

Das bestehende Nahversorgungszentrum mit Namen Hansehof soll dabei um das plangegenständige Einkaufs- / Fachmarktzentrum ergänzt werden. Dem (perspektivisch) bipolaren Nahversorgungszentrum Hansehof wird darüberhinaus nach der Entwicklung der Potenzialflächen am HEVAG-Gelände eine Funktion als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugesprochen. Im Gutachten vom November 2018 stellt Juker + Kruse fest, dass sich die Einzelhandelssituation im bestehenden NVZ Hansehof seit 2012 nicht verbessert hat, die strukturprägenden Anbieter sind als nicht zeitgemäß zu bewerten. Die Projektentwicklung am HEVAG-Gelände würde zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Situation im NVZ Hansehof führen.

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

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

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
- ein Biomarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe
- sowie weitere Fachmärkte (siehe Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan).

Um eine Beeinflussung von Markt- und Wettbewerbsverhältnissen ausschließen zu können und mit dem Reglungsmöglichkeiten des Städtebaurechts konform zu bleiben, hat sich die Hansestadt Wismar entschieden, dass der Bebauungsplan nicht auf dem Gutachten der Gesellschaft Junker + Kruse („Städtebauliche Wirkungsanalyse – Endbericht vom November 2018) basieren wird, sondern vielmehr auf dem Gutachten der Gesellschaft GMA, die ihre Ergebnisse zur städtebaulichen Verträglichkeit im Februar 2020 vorgelegt hat. Die beiden Wirkungsanalysen stehen jedoch nicht im Widerspruch zueinander, sondern setzen in ihrer Analyse unterschiedliche Ziele und Schwerpunkte und ergänzen sich somit einander.

Für das Einkaufszentrum wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² 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 sortimentsspezifische Festsetzung wurde in den Bebauungsplan Nr. 68/17 aufgenommen. [1]

[1] Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums Am Drewes Wäldchen; GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Hamburg, den 15.10.2019

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 Büro Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung; Rostock erstellt wurde und in einer PDF-Präsentation zusammengefasst wurde, ist zu entnehmen, dass die Fortschreibung erforderlich wurde, weil:

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

Der Präsentation der Wimes ist zu entnehmen, dass sich der Wohnungsbestand in Wismar insgesamt von 2001 bis 2017 um 745 Wohneinheiten verringert hat, bei einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2001 bis 2017 von 4,5 %. Seit dem Jahr 2013 gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung in Wismar allerdings wieder positiv. Die Prognose der Entwicklung der Gesamtbevölkerung der Hansestadt Wismar im Prognosezeitraum 2017 bis 2030 zeigt eine geringfüge Entwicklung von + 0,8%. Ab dem Jahr 2031 wird hingegen ein Abwärtstrend erwartet. So werden nach heutigen Berechnungen im Jahr 2035 2% weniger Personen in Wismar leben als dies noch 2017 der Fall war. Die Zahl der Sozialversichert-Beschäftigten (SV-Beschäftigten) am Wohnort und am Arbeitsort in Wismar stieg in den vergangenen Jahren jedoch deutlich, von 17.606 SV-Beschäftigten in 2001 auf 17.914 SV-Beschäftigte in 2017 an und auch die Zahl der Einpendler ist deutlich gestiegen, wohingegen die Zahl der Auspendler moderat anstieg. Die Wohnungsleerstandsquote ist seit dem Jahr 2001 deutlich rückläufig. Ohne den geförderten Wohnungsrückbau in der Hansestadt Wismar würde die Leerstandsquote heute jedoch wahrscheinlich deutlich höher liegen. Gemäß den Ergebnissen der ISEK-Forschung ist die Wohnungsnachfrage in Wismar in den vergangenen Jahren gestiegen, was auch damit zu

begründen ist, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße rückläufig ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2017 bei 1,81 Personen je Haushalt. Da auch weitere Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden, wird die Errichtung von Neubauten wichtig, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Hierzu leistet die vorliegende Planung, mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einen wichtigen Beitrag.

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

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

2.7 Aufstellungsverfahren

2.7.1 Verfahrenswahl

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

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 68/17 wird ebenfalls im herkömmlichen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

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).

[2] Infomaterial zur 3. Fortschreibung des ISEK; Präsentation zum Entwurf; erarbeitet durch Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung

Fundstelle: https://www.wismar.de/Tourismus-Welterbe/UNESCO-Welterbe/Stadtentwicklung

30.11.2017: Beschluss der Bürgerschaft zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. (Auslegungsbeschluss)

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. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.

02.08.2018 bis 04.09.2018 Durchführung 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. (Abwägungsbeschluss)

12.05.2020 bis 15.06.2020 Durchführung 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 15.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.

28.05.2020 Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung. (Auslegungsbeschluss)

06.06.2020 bis 03.08.2020 Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 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__ Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen

Anregungen in ihrer Sitzung vom __.__.20__ geprüft und beschlossen. (Abwägungsbeschluss)

__.__.20__ Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. (Satzungsbeschluss)

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).

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in unterschiedliche Bereiche vor. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen ein Wohngebiet, ein Einkaufszentrum, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen neu entstehen. Zusätzlich werden zwei an der Schweriner Straße gelegene Grundstücke, welche bereits abschließend bebaut sind, als Mischgebiet festgesetzt werden und bestehende Waldbereiche und bestehende Grünflächen werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen werden teilweise mit Pflanzanordnungen versehen. Der öffentliche Parkplatz, welcher sich im Vorentwurf noch im Westen des Plangebietes befand (ehemaliger Planbereich nun vorgesehen für den der Wohnmobilstellplatz) und aktuell Hundesport ausgeübt wird, wurde in der aktuellen Planung im Norden des Plangebietes angesiedelt. Der Tausch der Flächen ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die vorherige Lage des öffentlichen Parkplatzes doch recht abgeschieden war und eine Zweckentfremdung, auch durch Wohnmobilisten, erwartet wurde. Da die Anlieferung, die Zufahrt LKW und der Wendehammer des Einkaufszentrums im Norden vorgesehen sind, kommt der Flächentausch dem Wohnmobilstellplatz auch aus Sicht des Immissionsschutzes entgegen. Der Bereich, in dem nun der öffentliche Park-

platz untergebracht werden soll, ist in Teilen baulich vorgeprägt. Hier befinden sich noch Fundamentreste der früheren Nutzung durch die HEVAG. Um die Fundamentreste hat sich jedoch ein Waldbereich gebildet, welcher grundsätzlich nicht einfach gerodet werden darf. Zu diesem Belang fanden bereits mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Landesforst M-V statt. Der Landesforst konnte der Argumentation der Hansestadt Wismar folgen, dass es sich bei dem Vorhaben zur Errichtung des öffentlichen Parkplatzes um ein besonderes öffentliches Interesse handelt, da ein Auffangparkplatz dringend benötigt wird, die dafür ausgewählte Lage für einen solchen Parkplatz prädestiniert ist und ein Teil der Bäume ohnehin in den dem durch die frühere Vornutzung kontaminierten Bereich liegt, für die es eine Bodensanierungsanordnung gibt. Der geplante öffentliche Parkplatz stellt ein Zusatzangebot für die Nutzer der Innenstadt dar, in der aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen nur wenig Raum für weitere Parkplätze ist. Eine Waldumwandlung wurde durch den Landesforst in Aussicht gestellt.

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

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

und Ladestationen für E-Mobilität ebenso gewährleistet, wie Sanitäreinrichtungen und Räume für die Rezeption und Platzverwaltung etc.

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

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

Nördlich der Kundenzufahrt zum Einkaufszentrum befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Zur Gewährleistung der Beachtung von denkmalschutzrechtlichen Belangen wurden dieses Gebäude und dessen Umgebungsschutzbereich sowie das nördlich angrenzende Gebäude (Schweriner Straße 15) mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und als Mischgebiet festgesetzt. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren diese Grundstücke Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Vorentwurf war der Bereich des Baudenkmals jedoch noch als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Denkmalamt der Hansestadt Wismar teilte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass hinsichtlich der vorhandenen Gebäudestruktur als auch der Gebäudekubatur eine Fortsetzung der für das Gebäude prägenden ursprünglichen Nutzung favorisiert wird. Somit sind aus denkmalpflegerischen Gründen nur Nutzungen möglich, die Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Wohnnutzung, gemischt mit Räumen für Freiberufler und/oder Büros) nehmen. Diese Nutzungsart entspricht dem Gebietscharakter eines Mischgebietes. Ggf. ist noch vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen, indem auch die Terminierung der Restaurierung des Baudenkmals festgelegt wird. Dieser kurze Exkurs vom Einkaufszentrum zu dem denkmalgeschützten Gebäude im Mischgebiet (MI 2) ist wesentlich,

um die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen im Einkaufszentrum nachvollziehen zu können. So war eine weitere Vorgabe des Denkmalschutzamtes, dass die Gebäude im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die bauliche Höhe des Baudenkmals nicht überschreiten dürfen. Die Gebäudegliederung im Bereich des Einkaufszentrums sieht nun vor, dass die Höhe der baulichen Anlagen in Richtung Westen ansteigen und das im nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Konzept als Gebäude 3 bezeichnete Gebäude den Hochpunkt des Gebietes darstellt. Errichtet werden die Gebäude des Einkaufszentrums allesamt mit einem flachgeneigten Dach und mit einer Klinkerfassade, welche zumindest in den unteren 3,5 m planungsrechtlich und gebäudeumlaufend festgesetzt wurde.

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

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde noch die Absicht verfolgt, einen ehemaligen Gasometer, von dem heute nur noch Fundamentreste da sind, an seinem ehemaligen Standort nachzubilden und in die Gestaltung des Einkaufszentrums einzubinden. Durch diese Maßnahmen sollte eine Verbindung zwischen „Alt“ und „Neu“ geschaffen werden. Hierfür wurde am ehemaligen Standort des Gasometers eine Baugrenze in Form eines Kreises festgesetzt. Von dieser

Planung wurde jedoch inzwischen Abstand genommen. Zudem wurde in der Planzeichnung des Vorentwurfs, zur Gewährleistung einer optimalen fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt vom Wohnmobilstellplatz und vom Parkplatz aus hin zu der bestehenden Fußwegeverbindung innerhalb der Kleingartenanlage, eine Fußwegeverbindung festgesetzt, welche gegebenenfalls neu geschaffen werden sollte. Wie Kapitel 1.1 zu entnehmen ist, wurde auf diese Gehwegeverbindung nun verzichtet und der Bereich der Kleingartenanlage aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Die Fußwegeverbindung soll nun an der südlichen Grenze der Kleingartenanlage vorbeiführen und dem Einkaufszentrum zugewandt sein.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist derzeit ein Aldi-Markt angesiedelt. Dieses bereits anthropogen geprägte und baulich beanspruchte Grundstück soll zukünftig als Wohnstandort mit kleineren Mehrfamilienhäusern (maximale Gebäudelänge 15 m) mit gehobenem Anspruch entwickelt werden, weshalb es zu einem Abbruch und einer Verlagerung des Aldi-Marktes in das neue „Einkaufszentrum“ mit Gebietsbezeichnung SO1 kommen soll. Im Vorfeld der Bauleitplanung und im weiteren Verlauf wurden bereits mehrere Gespräche mit dem Grundstücksbesitzer geführt, der sich bereiterklärte, mit der Umstrukturierung seines Baugrundstückes mitzugehen. Dies wurde in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die Größe des Wohngebietes beträgt ca. 10.500 m². 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 Abstand von 40 m von der Baugrenze zur Straßenachse der Bürgermeister-Haupt-Straße zulässig, zum anderen schließt sich im Nordosten an das Wohngebiet ein Waldgebiet an. Noch im Vorentwurf der Bauleitplanung sah die Planung vor, das allgemeine Wohngebiet deutlich in nordöstliche Richtung zu erweitern. Eine Waldumwandlung zwecks Wohnungsbaus konnte – auch nach mehreren Gesprächen mit dem Landesforst M-V –jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da sich die Fläche in den letzten Jahren zu einer Waldfläche nach Waldgesetz MV entwickelt hat. Eine Waldumwandlung zu Gunsten einer Wohnbebauung ist nicht möglich, da laut Forstbehörde Wohnen kein übergeordnetes öffentliches Interesse darstellt. Somit wurde die Fläche des Wohngebietes bis an die mit dem Forstamt festgelegte Waldgrenze zurückgenommen. Die Festlegung der Waldlinie hat jedoch auch einschränkende Auswirkungen auf die Ausnutzung des verbleibenden Anteils des Wohngebietes, denn im Abstand von 30 m – gemessen von der Waldlinie – dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc. können in diesem 30 m-Waldabstand allerdings, unter Genehmigung der zuständigen Forstbehörde zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde der Waldabstandsbereich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auch mit einer Signatur überlagert, die der Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen dient. Ein 10 m-Schutzstreifen zum Waldrand wurde jedoch freigehalten. Die angesprochenen Waldflächen, wie der Bereich des Drewes Wäldchen, wurden im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt und der Bestand somit gesichert.

Die sich im Wald bereits befindenden Geh- und Radwege wurden in den Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept aufgenommen und sind zu erhalten. Eine neue Gehwegeverbindung soll südlich des geplanten Einkaufszentrums verlaufen und den nördlichen Bereich des

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

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

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

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

Auf der Grünfläche südlich des Einkaufszentrums wird die Möglichkeit einer Spielfläche planungsrechtlich ermöglicht und festsetzt. Noch im ausgelegten Entwurf war vorgesehen, einen Teil Grünfläche als private Grünfläche festzusetzen, da sie auf Privatgrundstück angelegt wird. Der Grundstückseigentümer und die Stadt einigten sich jedoch darauf, dass die vollständige Fläche der Öffentlich zugänglich sein soll. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst. Eine weiterer ausreichend großer Spielplatz, welcher im Bebauungsplan

nicht verortet wird, wird im festgesetzten Wohngebiet entstehen. Die Notwendigkeit zur Errichtung der wohnungsnahmen Spielplatzfläche ergibt sich aus § 8 der Landesbauordnung. Die Errichtung der nördlich des WA-Gebietes vorgesehenen Spielfläche auf der öffentlichen Grünfläche entbindet den Grundstückseigentümer des WA-Gebietes nicht von der Vorgabe zur Errichtung eines Spielplatzes.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Konzepte des Vorentwurfes und des heutigen Entwurfsstandes 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, 01. Juli 2021; 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.

Noch vor dem Satzungsbeschluss schließt die Hansestadt Wismar einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger / Erschließungsträger ab, in dem die Stadt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 68/17 auf den Erschließungsträger überträgt. In dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger u.a. zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der notwendigen Grün-, Ausgleichs- und Spielflächen gemäß den Bestimmungen des Vertrages und seiner Anlagen. Für die Umsetzung der Erschließung des B-Plangebietes an die vorhandene Landesstraße Schweriner Straße ist durch den Erschließungsträger ein gesonderter Vertrag für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit dem Straßenbauamt Schwerin, als Straßenbaulastträger, zu schließen. Der Gehweg und die Beleuchtung an der Landesstraße gehören in die Straßenbaulast der Stadt, so dass die hierfür erforderliche Bürgschaft in dem Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger geregelt wird. Die Straßenbaumaßnahmen werden als eine gemeinsame Baumaßnahme ausgeführt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag, die in den dem Erschließungsvertrag beigefügten Plänen dargestellten Straßen, Wege, Grün-, Ausgleichs- und Spielflächen sowie die öffentliche Abwasseranlage in dem Umfang innerhalb einer vertraglich geregelten Frist gemäß den Genehmigungen der vorgelegten Ausführungsplanungen von den jeweiligen Baulastträgern fertig zu stellen. Ein Teil des erforderlichen externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird von dem bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen geführten Ökokonto Nr. VR-007 gesichert. Der Übergang der bereitgestellten Kompensationsflächenäquivalente ist in der verbindlichen Bestätigung der Reservierung vom 19.03.2020 geregelt. Ein Teil des erforderlichen externen Ausgleichs zur Waldumwandlung wird durch den Ankauf von Waldpunkten entsprechend dem Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten vom 09.06.2020/ 11.06.2020 gesichert.

Weiterhin trifft der Erschließungsvertrag Aussagen über die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, die Baudurchführung, die Haftungs- und Verkehrssicherung, zu erforderlichen Abnahmen, zu Mängelansprüche, zu Regelungen zur Übernahme der Erschließungsanlagen, zu Sicherheitsleistungen, zur Abrechnung der vertraglichen Leistungen, zu Anschlussbeiträgen, zum Ersatz städtischer Aufwendungen und zu den Bestandteilen des Vertrages.

4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

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

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

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

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung gelegt, an die alle Anlieger angeschlossen werden können. Die Trafostationen sind von Bäumen freizuhalten, so dass der Kronentraufbereich eines Baumes mindestens 10,00 m vom Trafostandort entfernt ist. Auch für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilstellplatz ist eine Stromversorgung wesentlich. Neben der benötigten elektrischen Energie für Beleuchtung und das Gebäude auf dem Wohnmobilstellplatz ist für beide Gebiete auch die Errichtung von ausreichend Parkständen mit Ladesäulen vorgesehen. Werden diese Säulen jetzt noch nicht alle gestellt, sollte die Infrastruktur trotzdem durch Leerrohre und entsprechende Gestaltung der Stellflächen mit Platz für die Nachrüstung von Ladesäulen vorgehalten werden. Drei Flächen für Versorgungsanlagen wurden standortbezogen und in Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt. Hier werden Trafostationen entstehen, um die zulässigen Bauvorhaben mit ausreichend elektrischer Energie zu versorgen.

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. Die geplante Entwässerung wurde mit dem EVB und der Untere Wasserbehörde abgestimmt Ein Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2020 erarbeitet, welches der Unteren Wasserbehörde vorgelegt wurde. Die Untere Wasserbehörde stellte die wasserrechtliche Erlaubnis zum geplanten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser am 10. November 2020 auf Grundlage des vorgelegten Entwässerungskonzeptes in Aussicht. Maßgeblich für die Ableitung von gefasstem Regenwasser ist die zukünftige Einordnung des Gebietes als Trinkwasserschutzzone III B und die damit erforderliche Reinigung des gefassten Regenwassers sowie die Planung des Parkplatzes nach der RiStWag. Darüber hinaus ist die Kapazität der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) nicht für eine Direktableitung möglich. Die Ableitmenge für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes beschränkt sich somit auf 120 l/s*ha. Drei Einleitpunkte in den Graben 21 mit jeweiliger Ableitmenge wurden definiert. Für die gedrosselte Ableitung des gefassten Regenwassers wird die Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Rückhaltung nicht über ein offenes Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Zulauf- und Auslaufhöhen lassen die Herstellung einer Einstaulamelle in einem offenen Becken nicht zu. Diese Rückhaltung wird aktuell durch über das Gebiet verteilte Regenwasserkanäle als Betonrohr der Dimension 1.000 mm geplant. Diese Betonrohre sind in der Wartung und Unterhaltung über entsprechende Schächte gut zu reinigen. Alle Stauräume die zur Ableitung des Oberflächengewässers für das Areal der privaten Erschließungsflächen notwendig sind, sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Dem Stauraum nachgeschaltet sind dann die Regenwasserbehandlungsanlagen, um der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB gerecht zu werden. Auch diese sind auf den privaten Flächen anzuordnen. Die Kuhweide ist als Polderfläche für gelegentliche Überstauereignisse vorgesehen.

Grundsätzlich kann bei der Ableitung von gefasstem Regenwasser von der Einleitmenge eines „großen Flachlandbaches“ nach Markblatt DWA-M 153 ausgegangen werden. Nach dem Merkblatt M153 müsste eine Trennung des gefassten Regenwassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen erfolgen. Somit sind zunächst zwei gesonderte Kanalsystem geplant. Grundsätzlich ist in der Berechnung keine Behandlung des Regenwassers der Grünflächen (schwach verschmutztes Regenwasser, F1 nach M153) erforderlich. Das gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen (stark verschmutz, F6 nach M153) muss vor der Einleitung in die Vorflut behandelt werden. Nach M153 ist eine derartige Durchmischung von Regenwasser mit stark abweichenden Schmutzfrachten zu vermeiden. Im öffentlichen Bereich soll die Fassung des Regenwassers (Dach und Verkehr) jedoch in einem Kanal bzw. Sammelraum erfolgen und läuft somit auch insgesamt der Reinigungsstufe zu.

Für die Beantragung des Wasserrechts ist auch der „Fachbeitrag Wasser“ für die „Einhaltung der Bewirtschaftungsziele“ der berichtspflichtigen Gewässer vorzulegen. Dies jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes.

Im Erschließungsgebiet sind in Zusammenhang mit der Baufreimachung Sanierungs- und Tiefbaumaßnahmen geplant. Bisher unbekannte Leitungskanäle mit unbekanntem Verlauf durch das Erschließungsgebiet, für die ein öffentliches Interesse besteht, sind bei Antreffen während der Beräumung umzulegen. Werden durch die Baufeldfreimachung bzw. werden in Zusammenhang mit den nachfolgenden Baumaßnahmen unwissentlich diese Leitungen beschädigt oder angetroffen, ist eine Planung sowie die Umlegung zur Aufrechterhaltung der Vorflut durchzuführen. Alle anfallenden Kosten trägt der Erschließungsträger. Diese Planungen und Umlegungen sind zwingend mit der Hansestadt Wismar und der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Werden durch die Erschließungsmaßnahmen Fließwege zur Ableitung von Oberflächenwasser gestört bzw. unterbrochen, sind diese durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Die Kosten hierfür trägt der Erschließungsträger. Diese baulichen Maßnahmen sind mit der Hansestadt Wismar abzustimmen.

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, festgesetztes MI 1) mit Anschluss im Bereich der Kleingärten. Diese Haupttransportleitung muss im Bestand bleiben, soll aber im Zuge der Maßnahme im Bereich des Bebauungsplanes in größerer Dimension ersetzt werden. Die Befahrungsdokumentation der Anlagen wurde dem beauftragten Ingenieurbüro Möller aus Grevesmühlen übergeben. Grundsätzlich ist es wünschenswert, den Abtransport des Schmutzwassers im Freigefälle zu realisieren.

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

4.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ erfolgt zum einen für den Besucherverkehr, welcher den geplanten Parkplatz nutzen wird, gem. Prognose des Verkehrsgutachters zu 75 % über die Schweriner Straße und zu 25 % über die der Bürgermeister-Haupt-Straße, zum anderen für die LKW-Andienung ausschließlich über die Bürgermeister-Haupt-Straße. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Angestellten des Sondergebiets wurde festgesetzt, wodurch die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums gesichert

wird. Das festgesetzte Mischgebiet (MI 1 und MI 2) wird mittels KFZ-Verkehr zukünftig nicht mehr, bzw. nur noch bedingt direkt über die Schweriner Straße, sondern über die neue Zufahrt des Einkaufszentrums erschlossen. Diese Maßnahme ist der Umbaumaßnahme an der Schweriner Straße geschuldet, die eine unmittelbare Erschließung des Mischgebietes zukünftig nicht mehr zulässt. Insbesondere die Erschließung des nördlichen Grundstücks Schweriner Straße 15 (MI 1) wurde jedoch mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt und der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Im Übergangsbereich des Mischgebietes zur Schweriner Straße wurde die südliche Zufahrt des Grundstücks Schweriner Straße 15 ohne Ein- und Ausfahrt durch Planzeicheneintrag festgesetzt. Die nördliche der beiden Zufahrten zum MI 1 bleibt jedoch bestehen, da sie die Erschließungsplanung nicht negativ tangiert. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurde entsprechend im Bereich der Bestandszufahrt nicht festgesetzt. Die konkrete Erschließung des MI-Gebietes ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abzustimmen. Hier ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

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

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

Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung Ingenieurbüro Klaeser

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

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

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

Demnach ergeben sich für die neuen Baugebiete folgende Verkehrsmengen:

Einkaufszentrum: 6.755 PKW-Fahrten pro Werktag
15 LKW-Fahrten pro Werktag

Wohngebiet: 456 PKW-Fahrten pro Werktag
6 LKW-Fahrten pro Werktag

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

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

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

Aus der Analyse ergibt sich eine erforderliche „Umplanung“ der oben genannten Knotenpunkte. So soll im Bereich der Bürgermeister-Haupt-Straße ein Kreuzungsausbau mit Lichtsignalanlage, welche in das vorhandene System („grüne Welle“) einzubinden ist und einem Abbiegestreifen erfolgen. Hierfür muss der mittig liegende Grünstreifen „aufgebrochen“ werden, um ein Linksabbiegen aus Richtung Westen zu ermöglichen. Zur Verknüpfung der bestehenden Fuß- und Radwege beiderseits der Bürgermeister-Haupt-Straße sollen zusätzlich Fußgängerfurten auf der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden, um eine optimale Verkehrssicherheit zu gewährleisten. In das Plangebiet hinein soll zukünftig neben der Erschließungsstraße auch ein beidseitiger gemeinsamer Fuß- und Radweg führen.

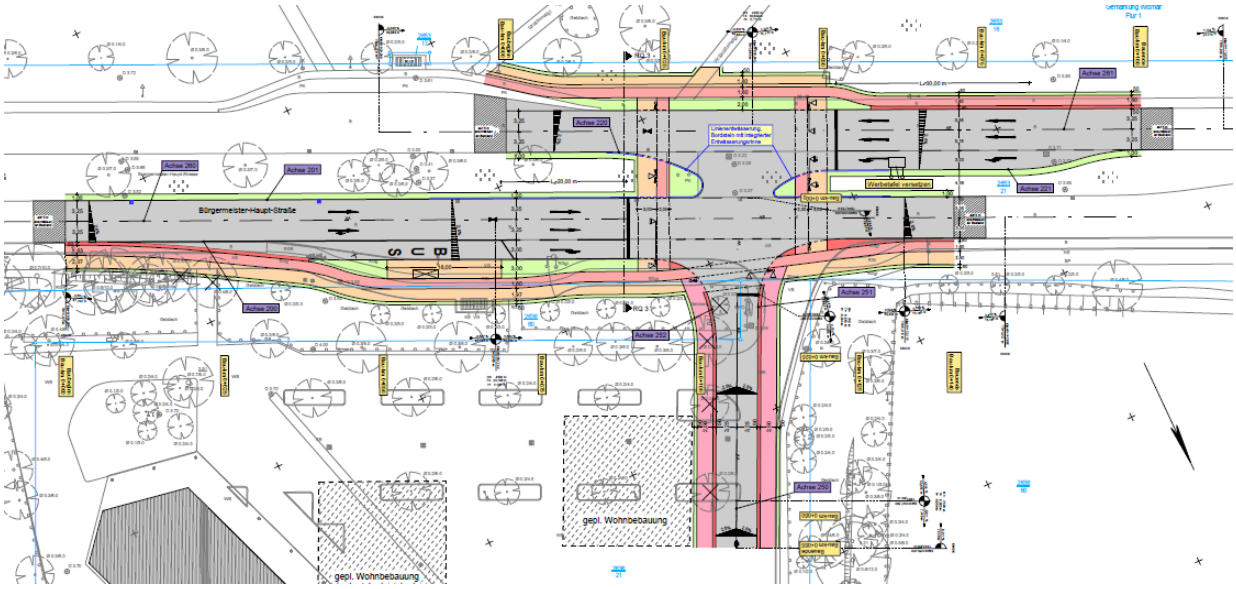


Abbildung 10: Erschließungsplanung Bürgermeister-Haupt-Straße mit Anbindung an Plangebiet. Quelle: Ingenieurbüro Klaeser; Waren (Müritz); Stand: November 2019

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

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

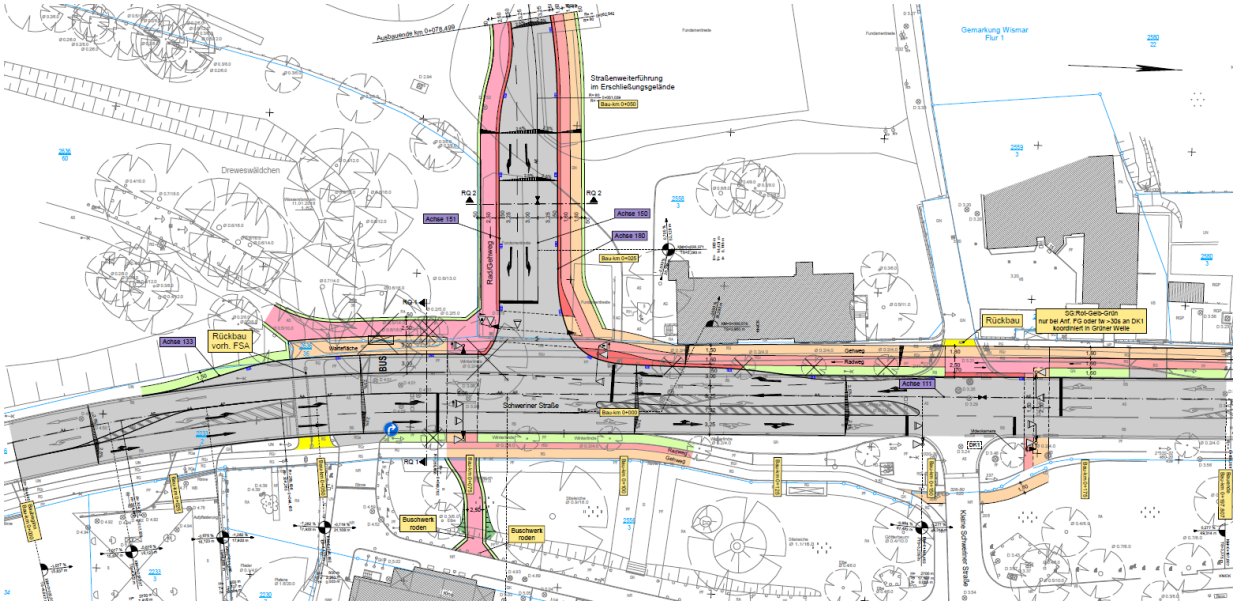


Abbildung 11: Erschließungsplanung Schweriner Straße mit Anbindung an Plangebiet. Quelle: Ingenieurbüro Klaeser; Waren (Müritz); Stand: November 2019

Für die interne Erschließung ist eine Stichstraße vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, welche Anbindung an die Bürgermeister-Haupt-Straße findet und im Nord-Süd-Verlauf

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

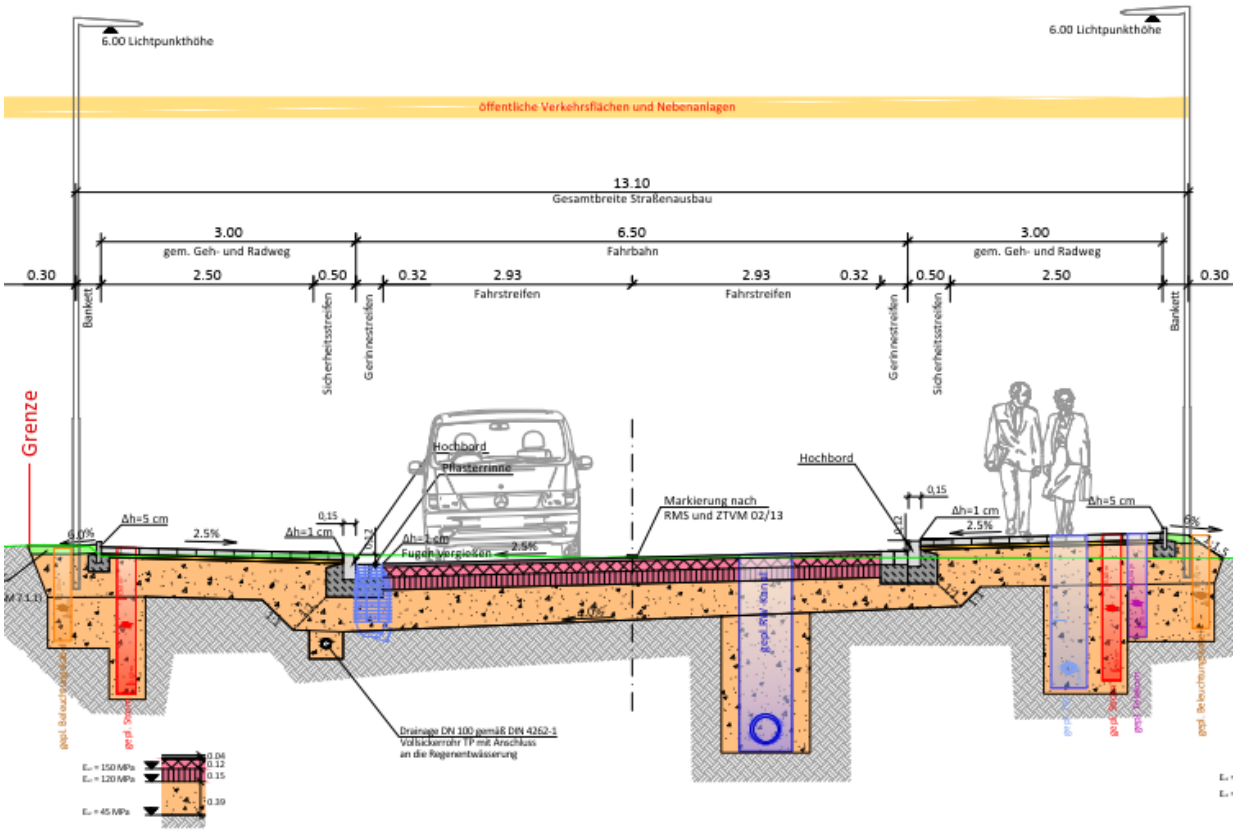


Abbildung 12: Erschließungsplanung Planstraße; Schnittbereich: Zwischen Sportplätzen und Allgemeinem Wohngebiet. Quelle: Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; Stand: Genehmigungsplanung Juni 2021

Weiter nördlich – im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Sondergebiet Einkaufszentrum bzw. Wohnmobilstellplatz – wurde ein Minikreisplatz vorgesehen, wobei die Mittelinsel und mögliche Tropfen überfahrbar gestaltet werden sollen. Durch den Kreisverkehrsplatz wird eine Wendemöglichkeit geschaffen und zudem die nach Osten und Westen vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung angebunden. Ebenso erschließt der Minikreisverkehr den südlichen Anlieferungsbereich des Einkaufszentrums und ermöglicht das reibungslose An- und Abfahren der Kunden aus dem Einkaufszentrum in Richtung Bürgermeister-Haupt-Straße. Es ist vorgesehen, dass der Kreisverkehrsplatz überfahrbar gestaltet wird, da es sich bei der Größe um einen kleinen Kreisverkehrsplatz handelt. Die innere Insel des Kreisverkehrsplatzes könnte z.B. mit Natursteinpflaster herstellen werden. Vorstellbar ist aber auch ein kompletter Platz aus Asphalt mit entsprechenden Markierungen. Details ergeben sich im Zuge der Erschließungsplanung.

Abgehend vom Kreisverkehrsplatz in nördlicher Richtung wurde die Straßenverkehrsfläche auf 9,80 verringert (zzgl. 2,00 m Breite private Verkehrsfläche für Nebenanlagen) und in diesem Bereich ist nur noch auf der Westseite ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser

erschließt auch den Wohnmobilstellplatz und den öffentlichen Parkplatz fußläufig. Die Fahrbahn ist auch in diesem Straßenabschnitt durchgängig 6,50 m breit vorgesehen.

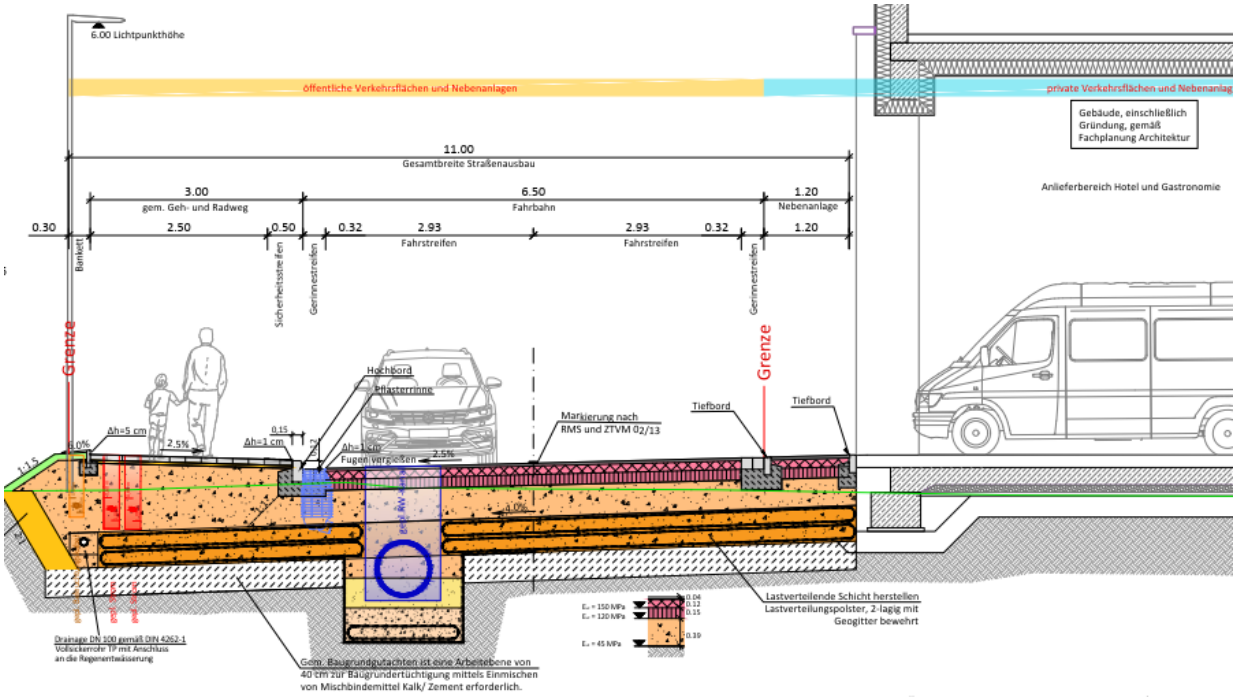


Abbildung 13: Erschließungsplanung Planstraße; Schnittbereich: Zwischen Wohnmobilstellplatz und Sondergebiet Einkaufszentrum. Quelle: Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; Stand: Genehmigungsplanung Juni 2021

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

ÖPNV

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

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

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

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

4.2 Umweltschützende Belange

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

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

4.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

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

Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (Voigtländer & Henker 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (Ludwig & Schnittler 1996) in ihrem Bestand bedroht sind, wurden nicht 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).

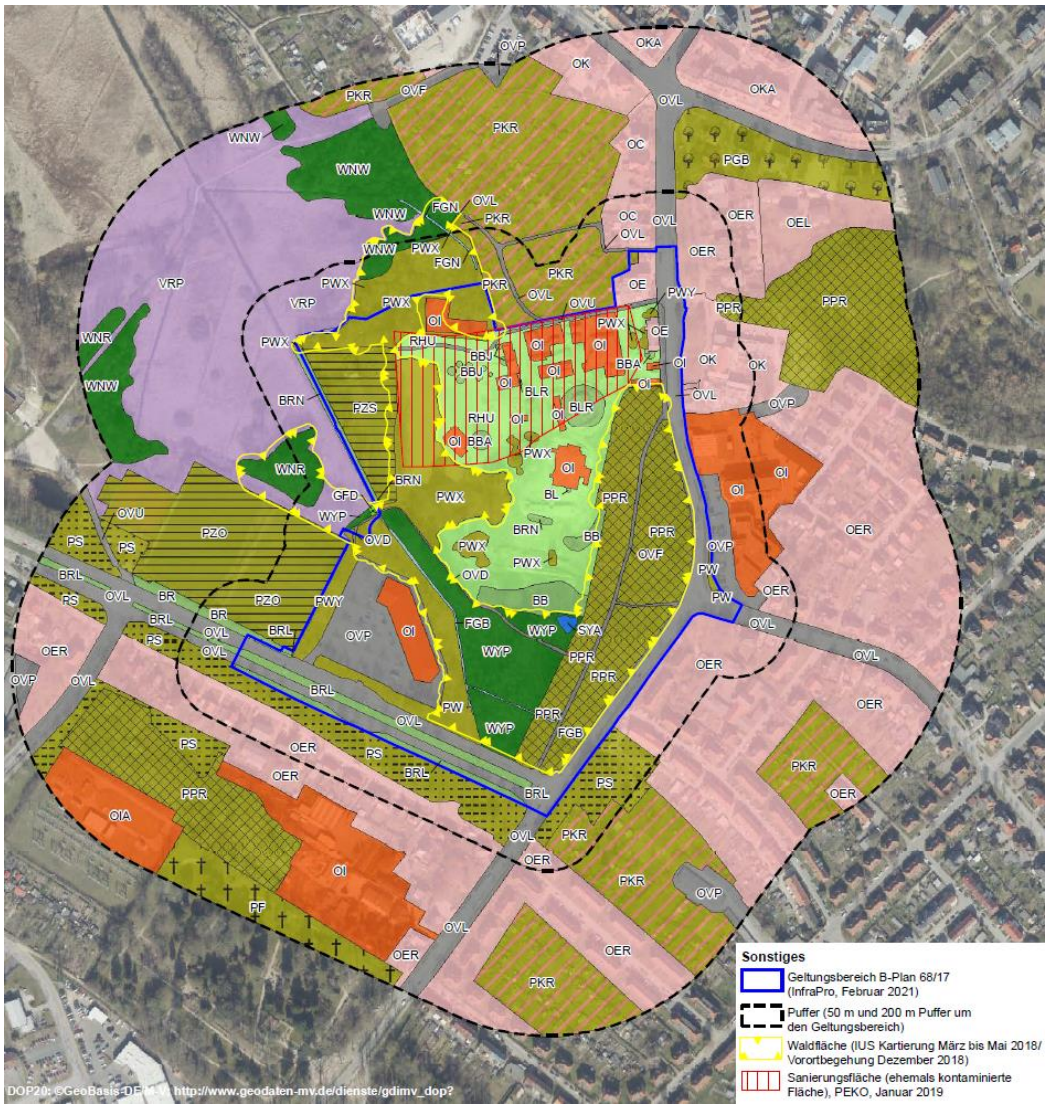
Geschützte Biotope

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 westlich des geplanten Parkplatzes bleiben erhalten und werden insbesondere durch Heckenpflanzungen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des Wohnmobilstellplatzes geschützt. Durch die verbindlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilstellplatz.

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

Geschützte Arten

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



Anlage 1: Biotoptypentypenkarte

Legende Biotoptypen

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

Symbol	Signatur	Code	Biotop
	W	**1**	**Wälder**
	WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte
	WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald
	WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand
	B	**2**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
	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**	**Fließgewässer**
	FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
	S	**5**	**Stehende Gewässer**
	SYA	5.6.6	Naturfernes Abgrabungsgewässer
	V	**6**	**Waldfreie Biotope der Ifer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**
	VRP	6.2.1	Schilfröhricht
	G	**9**	**Grünland und Grünlandbrachen**
	GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland
	R	**10**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**
	RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener
	P	**13**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
	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**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
	OK	14.1	Kerngebiet
	OKA	14.1.1	Altstadt
	OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung
	OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung
	OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet
	OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
	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.

N

0 50 100 150 m

IUS Weibel & Ness
Stand: Januar 2020

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

4.2.2 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

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

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

Nördlich der Stadt liegen das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) mit einer Fläche von ca. 23.800 ha und das Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) mit einer Größe von ca. 42.500 ha. Das Vogelschutzgebiet überlagert sowohl das FFH-Gebiet als auch das ca. 4 km von der Stadt entfernte NSG "Insel Walfisch" (MV_NSG_140).

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

Direkt südlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben" (MV_LSG_056) mit einer Fläche von ca. 1.800 ha.

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

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

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

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

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

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

4.2.3 Artenschutz

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

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

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

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

Die Inhalte des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der bereits durchgeführten Baumfällungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde gemäß Vorgaben zehn Nistkästen an Bäumen auf dem Areal aufgehangen. Die Standorte sind der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Im Rahmen des durchzuführenden Monitoringkonzeptes sind die Nistkästen zu prüfen und bei weiteren Abgängen von Bäumen entsprechend zu versetzen.

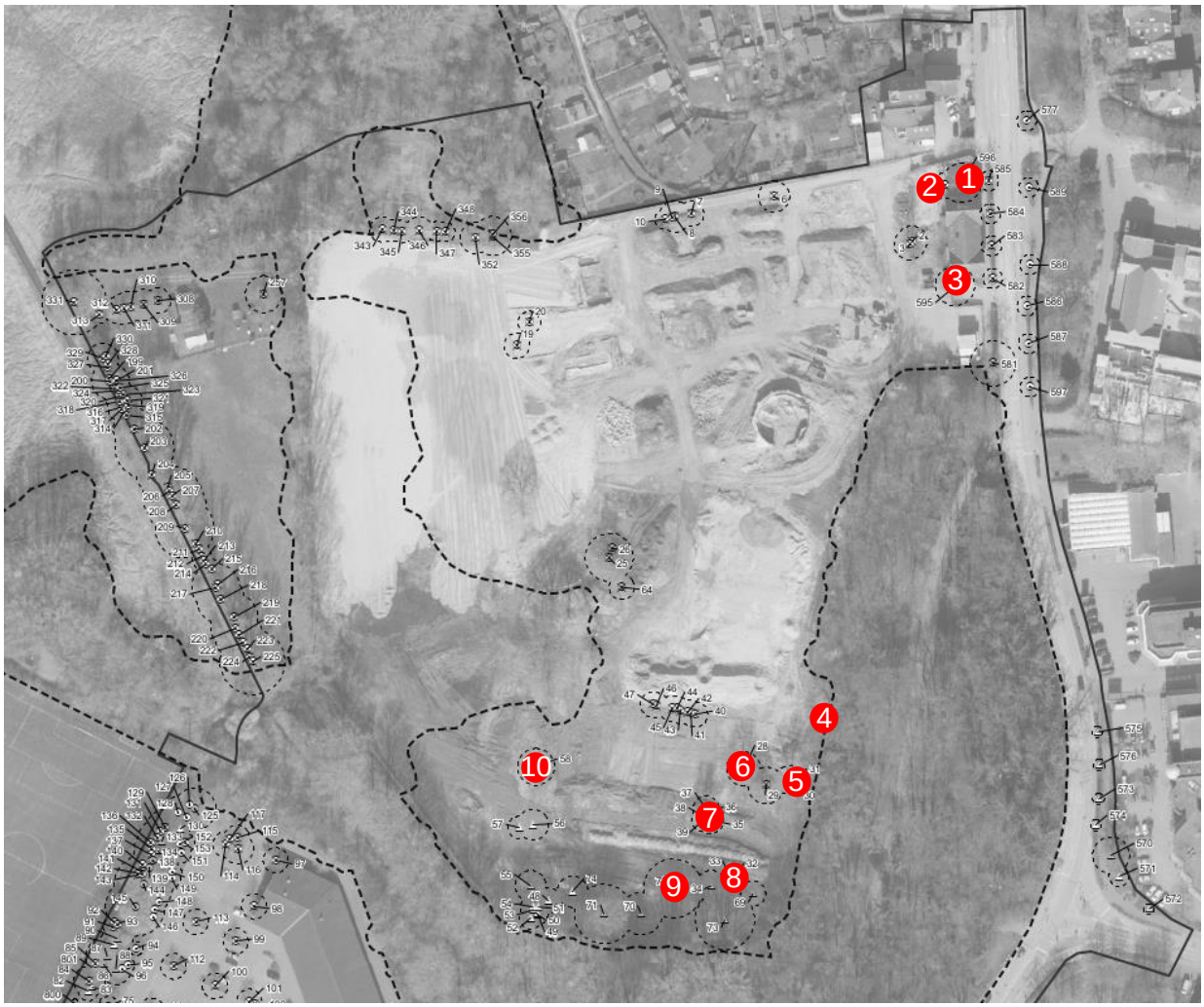


Abbildung 15: Standorte Nistkästen (Quelle: Kartengrundlage IUS Weibel & Ness)

Die zuvor genannten Maßnahmen sind durch ein entsprechenden Monitoringkonzept gem. vorliegendem Umweltbericht für den Zeitraum von der Baufeldfreimachung bis zur Fertigstellung der betreffenden Baumaßnahmen zu erarbeiten. Das Monitoringkonzept soll ebenfalls einen 5-jährigen Entwicklungszeitraum mit jährlichen Kontroll-Aufgaben berücksichtigen und nach Abschluss der UNB und HWI zu übergeben

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

4.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (2015) sowie der Baumschutzkompensationserlass (2007) angewendet.

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

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

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung kann sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben (additiver Kompensationsbedarf). Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFÄ) angegeben.

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

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung und Versiegelung vermindert um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen. Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 72.199 m², d.h. rund 7,20 ha. Auf die Bilanz (Anlage zum Umweltbericht) wird verwiesen.

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume wurden in der Bilanzierung zum Bebauungsplan nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde. Als Kompensation der Baumgruppen und Einzelbäume sind 119 Bäume neu zu pflanzen. Insgesamt können im Geltungsbereich des B-Planes 132 Bäume gepflanzt werden. Dies ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen in Kombination mit der geplanten Stellplatzanzahl. Somit werden die verloren gehenden Bäume vollständig durch Neupflanzungen ausgeglichen

Die Eingriffe, welche nicht durch Maßnahmen auf bzw. im Plangebiet (Gestaltungsmaßnahmen) verringert oder kompensiert werden können, sollen durch Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV kompensiert werden. Eine Anzahlung zur Ausgleichsmaßnahme wurde getätigt, somit ist die Maßnahme reserviert. Eine Reservierungsbestätigung liegt dem Bauamt vor.

Für den erwähnten Flächenpool werden Ökopunkte gem. zuvor genanntem Kompensationsbedarf gekauft. Die dadurch generierte Ausgleichszahlung wird in die Renaturierung der Fischlandwiesen im Landkreis Vorpommern-Rügen, in den Gemeinden Wustrow und Ribnitz-Damgarten vollumfänglich investiert. Mit der Umsetzung der Renaturierung der Polderflächen stellen sich Wasserstände in Abhängigkeit von den Wasserständen des Saaler Boddens ein. Eine weitere Nutzung der Flächen in Abhängigkeit der sich einstellenden Wasserstände findet nach einem genauen Pflegeplan statt.

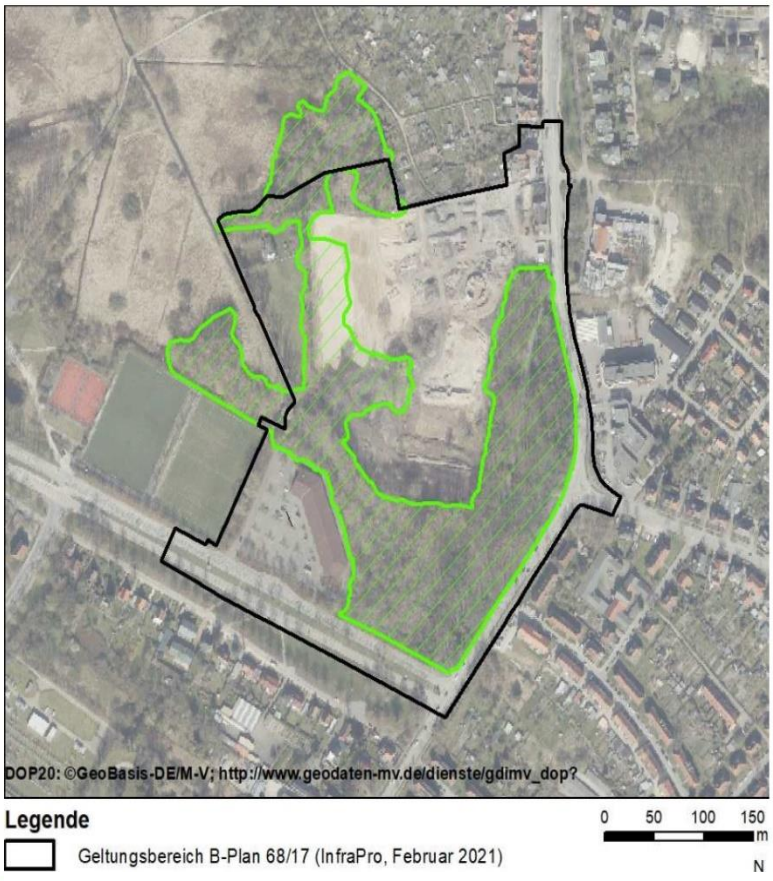


Abbildung 16: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan; IUS Weibel & Ness)

Eine genaue eine Maßnahmenbeschreibung wird als Anlage zum Umweltbericht geführt. Zudem wurde hierzu ein Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.5Waldflächen

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. Die Abgrenzung der Waldfläche erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Insgesamt sind von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5,58 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. (Drewes Wäldchen) Darüber hinaus wird aufgrund von Sukzessionsprozessen eine bisher als „Flächen für Landwirtschaft“ festgesetzte Fläche als neue Waldfläche zwischen dem Drewes Wäldchen und dem Wohngebiet ausgewiesen.

Insbesondere das „Drewes Wäldchen“, welches sich entlang der Schweriner Straße in Nord-Süd-Verlauf erstreckt und an das vorgesehene Sondergebiet des Einkaufszentrums anschließt, sollte von Anfang an planungsrechtlich gesichert werden. Allerdings sah die Planung im Stadium des Vorentwurfes noch vor, das allgemeine Wohngebiet, welches nun auf dem Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes verwirklicht werden soll, in Richtung Nordosten zu erweitern. Die Stadt stufte diesen mit Gehölzen stark bewachsenen Bereich als „Aufwuchs“, jedoch nicht als

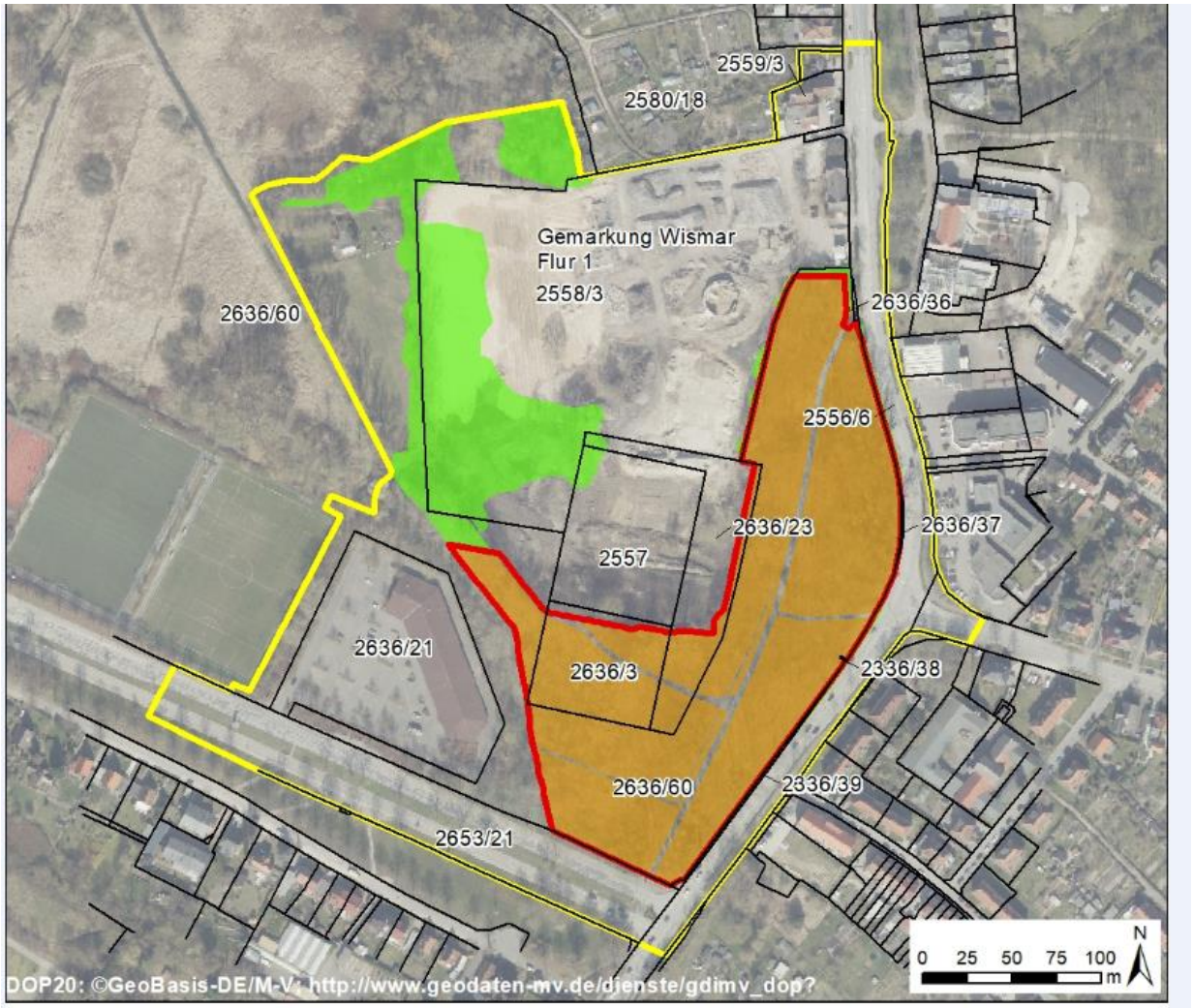
Waldfläche ein. Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt den größten und zugleich langfristigsten Bedarf für die Hansestadt Wismar da. Wie bereits im ISEK der Hansestadt dargestellt und in Kap. 2.6 wiedergegeben, ist für Wismar bis zum Jahr 2030 ein Wachstumsanstieg prognostiziert. Als wachsendes Mittelzentrum stellt die Hansestadt auch zukünftig für junge Familien aus dem Umland ein attraktives Wohnziel dar; Wohnraum wird somit dringend benötigt. Für das HEVAG-Gelände sind gem. ISEK 90 neue Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und Nähe zur Altstadt drängt sich eine Wohngebietsentwicklung im Plangebiet auf.

Der Landesforst M-V teilte in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung jedoch mit, dass es sich bei dieser Fläche um Wald handelt und eine Waldumwandlung zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Auch mehrere Gespräche mit dem Landesforst änderten an dieser Entscheidung nichts und somit wurde der zuvor als „Allgemeines Wohngebiet“ im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellte Teilbereich nun als Wald festgesetzt.

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

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

Zur Kompensation der Waldumwandlung, welches einen Ausgleich von insgesamt 49.708 Ökopunkten notwendig macht, wurde mit der Forstbehörde ein entsprechender Vertrag geschlossen. (s. Reservierung vom 11.06.2020) Die Ökopunkte werden aus diversen, anerkannten Waldflächenkompensationspools Schlemmin (Nr. 35), Ahrenshagen (Nr. 50) und Gnewitz 2 (Nr. 66) verwendet.



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, Februar 2021)
- Katastergrenzen (PEKO GmbH, November 2018)

IUS Weibel & Ness
Stand: 16.02.2021

Abbildung 17: 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)

IUS Weibel & Ness

Abbildung 18: Verbleibende Waldfläche; IUS Weibel & Ness

4.2.6 Bodenschutz

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

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

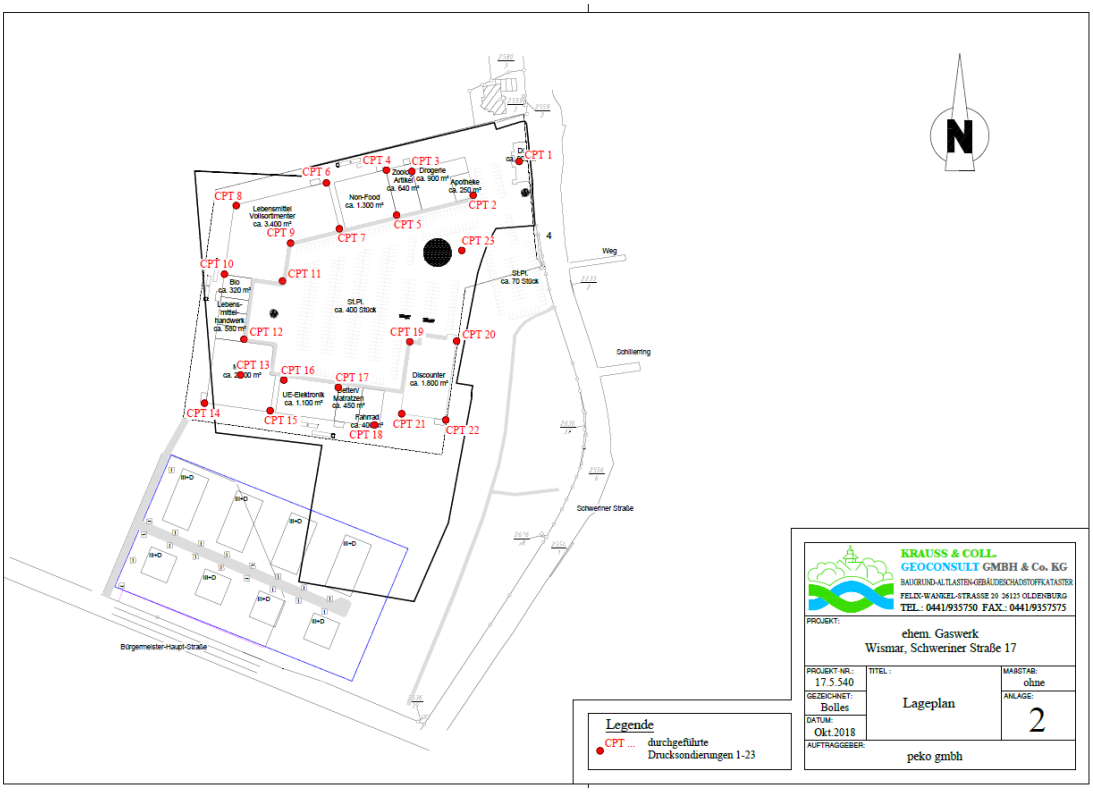


Abbildung 19: Untersuchungsraum Baugrunduntersuchung mit Kennzeichnung der Standorte der Drucksondierungen; KRAUSS & COLL, GEOCONSULTING GMBH, Oldenburg im Oktober 2018

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

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

Geologische Verhältnisse

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

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

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

Grund-, Schichten- und Stauwasser / Betonaggressivität

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

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

Versickerungsfähigkeit der anstehenden Schichten

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

Weitere Bestandteile des Gutachtens

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

4.2.7 Altlasten

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

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

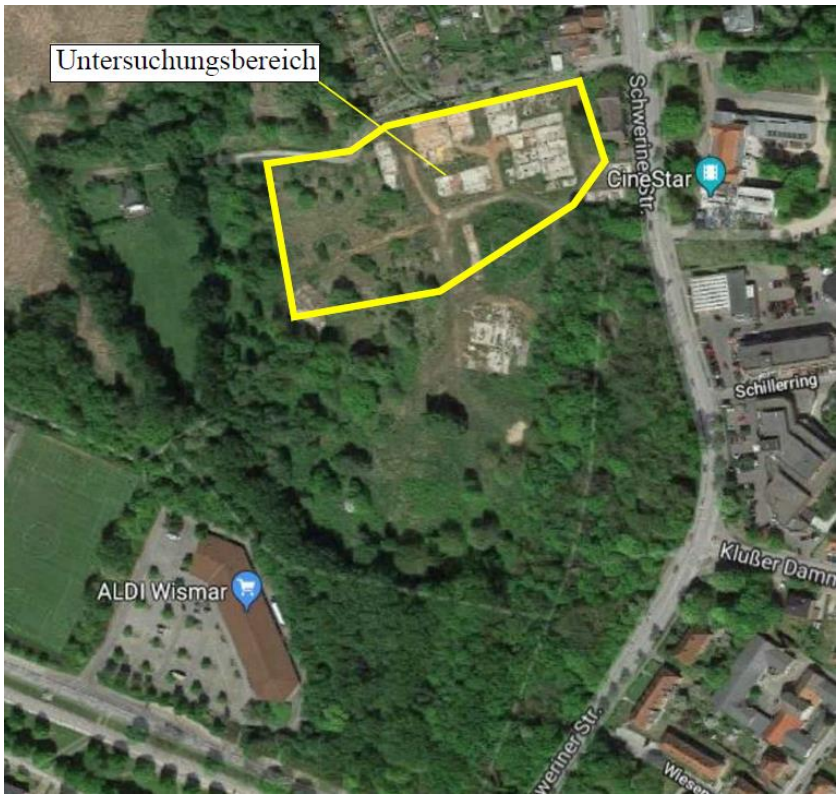


Abbildung 20: Luftbild mit Eintragung des Untersuchungsgebietes der Erkundung des Untergrundes
Quelle: Google Maps; Bilder © 2018, Google,Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google

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

Zusammenfassung der Bewertung der Ergebnisse der „Detailuntersuchung des Untergrundes“

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

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

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

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

Hierdurch wurde auch indirekt belegt, dass es sich nicht um Grundwasser, sondern um Schichtenwasser handelt, da es in diesem Horizont keine ausgemachte Fließrichtung gibt. Typisch für

Schichtenwasser sind auch die kleinräumig stark differierenden Wasserstände und -ergiebigkeiten.

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

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

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

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

Zur Durchführung der Sanierungsarbeiten wurde die Wittfeld GmbH mit allen Tiefbautätigkeiten betraut. Der Firma upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH oblag hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der angeordneten Sanierungsziele. Entsprechend dem Sanierungsplan der Umwelt- und Rohstoff-

Technologie GmbH Greifswald wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu. Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen. Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert anerkannt. Der bereits sanierte Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der abschließende Bericht der Bodensanierung wird als Anlage zur Bauleitplanung geführt.

Altlastenverdacht an die Sanierungsfläche angrenzenden Bereich

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 wurden die Bereiche des geplanten öffentlichen Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilstellplatzes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vollumfänglich als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde zusätzlich geregelt, dass Bodenarbeiten in diesen Bereichen nur dann zulässig sind, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.

In den Jahren 1995 und 2012 wurden im südlichen Teil des SO 1 (geplantes Einkaufszentrum) und der angrenzenden festgesetzten Grünfläche Bodenuntersuchungen mit abschließender Gefahrenbeurteilung durch URST GmbH Greifswald im Jahr 2015durchgeführt. Beide wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenkontaminationen auf, auch im Hinblick auf eine sensible Nutzung als Wohnbebauung. Somit bedurfte es keiner weiteren Untersuchung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, denn der Altlastenbereich – bedingt durch die ehemalige Gaswerknutzung – schien sich nicht in Richtung Süden fortzusetzen. Da die Untere Bodenschutzbehörde in ihrer Stellungnahme zur Bauleitplanung zu dem geplanten Allgemeinde Wohngebiet jedoch mitteilte, dass im Rahmen früherer Baumaßnahmen (Anfang der 1990-er

Jahre) bauschutthaltige Auffüllungen angetroffen wurden und damals Zeitzeugen mitteilten, dass vornehmlich Boden und Bauschutt, aber auch Abfälle zur Auffüllung eingesetzt wurden, sind im geplanten Wohngebiet Altlasten ebenfalls nicht auszuschließen.

Deshalb wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB auch die Fläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eingriffe in diese Flächen sind dann gem. Textteil zum Bebauungsplan auch hier erst zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen durchgeführt wurden und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht wurden. Für die geplanten Bereiche der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz südlich des SO1 wurde auf Grundlage der oben genannten Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme durch das Ingenieurbüro UPI veranlasst. Im Ergebnis dieser Stellungnahme kann festgehalten werden, dass die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald aus dem Jahr 2015 liegt. Die Ergebnisse können aber auf diese angrenzende und räumlich zusammenhängende Teilfläche erweitert werden. Auf keiner der hier betrachteten Teilflächen werden die Prüfwerte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen überschritten. Gem. §4 BBodSchV ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den ELT Teil aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte ausgeräumt.

Durch die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen und die textlichen Ausführungen zum Umgang mit diesen Flächen werden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Konfliktbewältigung ergriffen.

Abfalltechnische Bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen oder Aufschüttungen nicht ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich auch auf belasteten Bodenaushub. Die Bodenarbeiten im Bereich des geplanten Einkaufszentrums sind bereits jedoch bereits abgeschlossen. Für den Bereich der Grünflächen wird es zudem zu keinem Bodenabtrag kommen. Somit ist der Hinweis nur auf die Bereiche WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz zu beziehen. In den Textteil zum Bebauungsplan wurde folgende Bedingung aufgenommen:

> *„In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.“*

Die Aufnahme des Hinweises bietet der Bauaufsichtsbehörde eine Anstoßfunktion, so dass sie eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung erteilen kann.

Folgende Anhaltspunkte werden Fachgutachtern für die Baubegleitung und Dokumentation an die Hand gegeben:

- Bei Bodenaushub besteht Untersuchungserfordernis entsprechend LAGA M202 TR Boden 2004 und DIN 19731. Das Mindestuntersuchungsprogramm ist in Tabelle II 1.2-1 der LAGA M 20 beschrieben. Als zusätzliche Parameter sind BTXE und Cyanid aufzunehmen, da diese in der bekannten Altlast auffielen bzw. Leitparameter sind.

- Bauvorbereitende orientierende In-Situ-Untersuchungen werden empfohlen. Haufwerksbeprobungen erfolgen entsprechend LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98.

- Nach gutachterlich begründetem Vorschlag, kann die UAbfB ggf. prüfen, ob für einen Teil erforderlicher Laborproben eine Beschränkung auf bestimmte Leitparameter der jeweiligen Teilflächen möglich ist (z.B. Cyanide, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle (SM); bodenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmensollen sollten berücksichtigt werden).

- Zusätzliche Untersuchungen entsprechend DepV können erforderlich werden.

- Umlagerungen von Bodenmaterial sind nicht unbesehen möglich, da auch nach der Sanierung Schadstoffbelastungen > Z2 nach LAGA bzw. über den Prüfwerten nach Anhang 2 BBodSchV im Sanierungsbereich verblieben, auf Flächen nahe dem Sanierungsbereich bekannt sind oder in anderen Bereichen zu besorgen sind.

- Für die Verwertung von Z2-Materialien (auch genannt > Z1.2) sind technische Schutzanforderungen zu prüfen, umzusetzen und zu dokumentieren.

- Die LAGA M20 sieht Dokumentationspflichten zum Verbleib von Z2-Material (entspricht >Z1.2) vor.

- Möglich sind auch relativ unbelastete Bereiche, für die das Verschlechterungsverbot zu beachten ist.

- Arbeitssicherheitsmaßnahmen für Arbeiten im Gefahrenbereich können teilweise erforderlich sein.

- Die Hinzuziehung der UAbfB bei Schadstoffbelastungen >Z1.2 nach LAGA M20 ist sinnvoll und angemessen, da diese i.d.R. nur im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertbar sind. Der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1 m betragen. Dies ist in vielen Bereichen des B-Plangebietes nicht gegeben.

- Die Einbeziehung eines Fachgutachters ist im Fall solcher anspruchsvollen Bodenaushubverwertung oder am Standort nicht möglichen Verwertung von Bodenaushub sinnvoll und angemessen.

- Die Einbeziehung der Behörde ist auch wichtig, da sich aus abfallrechtlichen Analysen i.d.R. Anhaltspunkte auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen. (

4.2.8 Denkmalschutz

Baudenkmäler

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

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

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

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

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

Das Nutzungskonzept des Investors sieht vor, dieses denkmalgeschützte Gebäude auch weiterhin zu erhalten, zu sanieren und in die weiteren Planungen mit einzubeziehen. Der Grundstücksbereich wird im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan fortan als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist gewährleistet, dass die historische Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) des Baudenkmals wieder aufgenommen bzw. nicht zweckentfremdet wird. Der Bebauungsplan regelt über seinen Festsetzungsgehalt eindeutig, welche Nutzungen innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches zulässig sind. Zudem wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen am und im Gebäude Schweriner Straße 17 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen sind. Es ist ein städtebaulicher Vertrag zur Förderung und Sicherung der Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17 als städtebaulich exponiertes Gebäude zwischen der Hansestadt Wismar und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Gemäß dem Vertragsentwurf verpflichtet sich der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger

a. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist eine denkmalpflegerische Zielstellung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern bestätigen zu lassen;
b. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist einen genehmigungsfähigen Bauantrag gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern für die Modernisierung und Instandsetzung des Denkmals Schweriner Straße 17 auf Basis einer zuvor abgestimmten und bestätigten Denkmalpflegerischen Zielstellung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen;
c. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist mit den Baumaßnahmen zu beginnen;
d. innerhalb einer vertraglich geregelten Frist das Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben abzuschließen.

Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Bauherr ist daher verantwortlich, die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber zu informieren und dahingehend zu sensibilisieren, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.2.9 Immissionsschutz

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

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

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

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

Ergebnisse Straßenverkehr

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

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

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

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

Eine Lärmschutzwand entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen. Aufgrund der weit auseinander liegenden Fahrsteifen müsste die Lärmschutzwand 10 m hoch sein, um im 3. OG ansatzweise die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV einzuhalten. Um die Werte in den darunterliegenden Geschossen einzuhalten, genügt

eine entsprechend kleinere Wand. Allerdings empfiehlt sich zum Beispiel eine Grundrissorientierung (Fenster von schutzbedürftigen Räumen von der Lärmquelle angewandt) aus städtebaulichen Gründen eher. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen, auch wenn hieraus keine Notwenigkeit zur Maßnahmenumsetzung abgeleitet werden kann. Verbindlich festgesetzt wurde für das WA jedoch, dass sich an der Südfassade befindende Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen einzuhausen sind und zudem passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

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

In den Mischgebieten muss aufgrund des vorhandenen Verkehrslärm, zukünftige Baukörper oder Grundrisse so gestaltet warden, dass, dass keine Aufenthaltsräume Richtung Schweriner Straße angeordnet werden. Alternativ, beispielsweise aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes in der Schweriner Straße 17, können auch geeignete bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes getroffen werden. Diese können z.B. zweischalige Fassadenaufbauten, Doppelfassaden, nicht öffenbare Fenster, Prallscheiben mit teil-öffenbaren Fenstern, verglaste Loggien oder Wintergärten sein. Eine Lärmschutzwand ist hier nicht möglich.
Hierbei sind insbesondere die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109- 1:2018-01, 7.1 zu beachten.
Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der Luftaustausch während der Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)] nach Lärmpegelbereich
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

Ergebnisse Gewerbelärm

Dem Anhang der Schallimmissionsprognose ist eine Lärmkontingentierung zu entnehmen, welche zugleich verbindlich im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt wurde. Diese Kontingentierung wurde zwischen dem beauftragten Gutachter und der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar abgestimmt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Einzelhandelsgebäude ist darzulegen, dass der jeweilige Schallleistungspegel, welcher von dieser Fläche abgestrahlt werden darf, eingehalten wird, um

die Richtwerte nach TA-Lärm zu gewährleisten. Durch die Kontingentierung wird die Festsetzung einer Lärmschutzwand zur angrenzenden Kleingartenanlage, wie auch sonstige Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig. Vielmehr ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen, durch welche Maßnahmen die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Dennoch wurde – auch aus städtebaulichen Gründen – die Errichtung einer durchgängigen Schutzwand von 2,50 m Höhe entlang der Südgrenze der Kleingartenanlage festgesetzt.

Ergebnisse Sportlärm

Durch die Benutzung der Sportplätze sind an den nächstgelegenen Immissionsorten der Wohnbebauung Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV in der morgendlichen Beurteilungszeit vorhanden. Diesen kann mit einer Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften begegnet werden. Die Wand sollte unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz platziert werden und eine Höhe von 4,5 m besitzen. So können die Grenzwerte für die morgendliche Ruhezeit bis in das 2.OG, bei einer Stockwerkshöhe von 2,8 m, eingehalten werden. Diese Schallschutzmaßnahme wurde in der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt.

4.2.10 Energiewende und Klimaschutz

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

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

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

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

Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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

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

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

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

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein offener Vorflutgraben (Graben 21; in untenstehender Abbildung für den Planbereich in roter Farbe hervorgehoben), welcher im Nordosten des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes verläuft und zugleich die Grenze zum Wald darstellt. Dieser Vorflutgraben (Gewässer II. Ordnung) wird bei der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass Teilbereiche des Plangebietes in diesen entwässern werden. Eine Überbauung des Gewässers ist im Bereich der anzulegenden internen Erschließungsstraße notwendig. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.

Der beidseitige 5,00 m breite Gewässerrandstreifen liegt außerhalb von festgesetzten Baugebieten, innerhalb der Grünflächen und Waldfläche und wird somit nicht von Baumaßnahmen tangiert. Allerdings verläuft das Gewässer (Graben 21) auch parallel des festgesetzten SO „Wohnmobilstellplatz“. Auch in diesem Bereich des Gewässerrandstreifens wird kein Baugebiet ausgewiesen und noch zum Entwurfsstand erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Form einer naturnahen Heckengestaltung unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze. Auf dieser privaten Grünfläche wurde jedoch eine Heckenpflanzung verbindlich angeordnet, um die neue „Plangebietsgrenze“ einzugrünen. Durch die vorgeschriebene Heckenpflanzung wäre die Gewässerunterhaltung von der östlichen Seite des Gewässers zukünftig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB der bisherige Gewässerrandstreifen erhalten und die private Grünfläche inkl. angeordneter Heckenpflanzung um etwa 3,50 m nach Osten verlegt. Der 3,50 m Puffer zwischen Geltungsbereichsgrenze und privater Grünfläche wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies ging zu Lasten der Fläche des Wohnmobilstellplatzes. Für die Festsetzung der Heckenpflanzung wurde die Lage des heutigen Zaunes des ehemaligen Hundeübungsplatzes aufgegriffen. Somit bleibt die gesamte Gewässerböschung frei von Heckenpflanzungen und lediglich die auch bislang beanspruchte Fläche wird einer Nachnutzung zugeführt. Eine beidseitige Gewässerbewirtschaftung wurde ermöglicht. In den Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) wurde ein Hinweis zum Gewässerrandstreifen aufgenommen.

Nördlich an der Schweriner Straße verläuft im Bereich der gemischten Baufläche das Gewässer Volkshausgraben (in untenstehender Abbildung für den Planbereich in gelber Farbe hervorgehoben). Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung, das in diesem Bereich (Flurstück 2559/3) verrohrt ist. Die Planung bringt jedoch keine erkennbar negativen Auswirkungen auf den Volkshausgraben mit sich. Dennoch wurde der verrohrte Gewässerabschnitt nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Von einer Festsetzung als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wurde abgesehen, da das Gewässer keine eigene Parzelle durchfließet und die exakte Lagebestimmung deshalb nicht möglich ist.

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

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

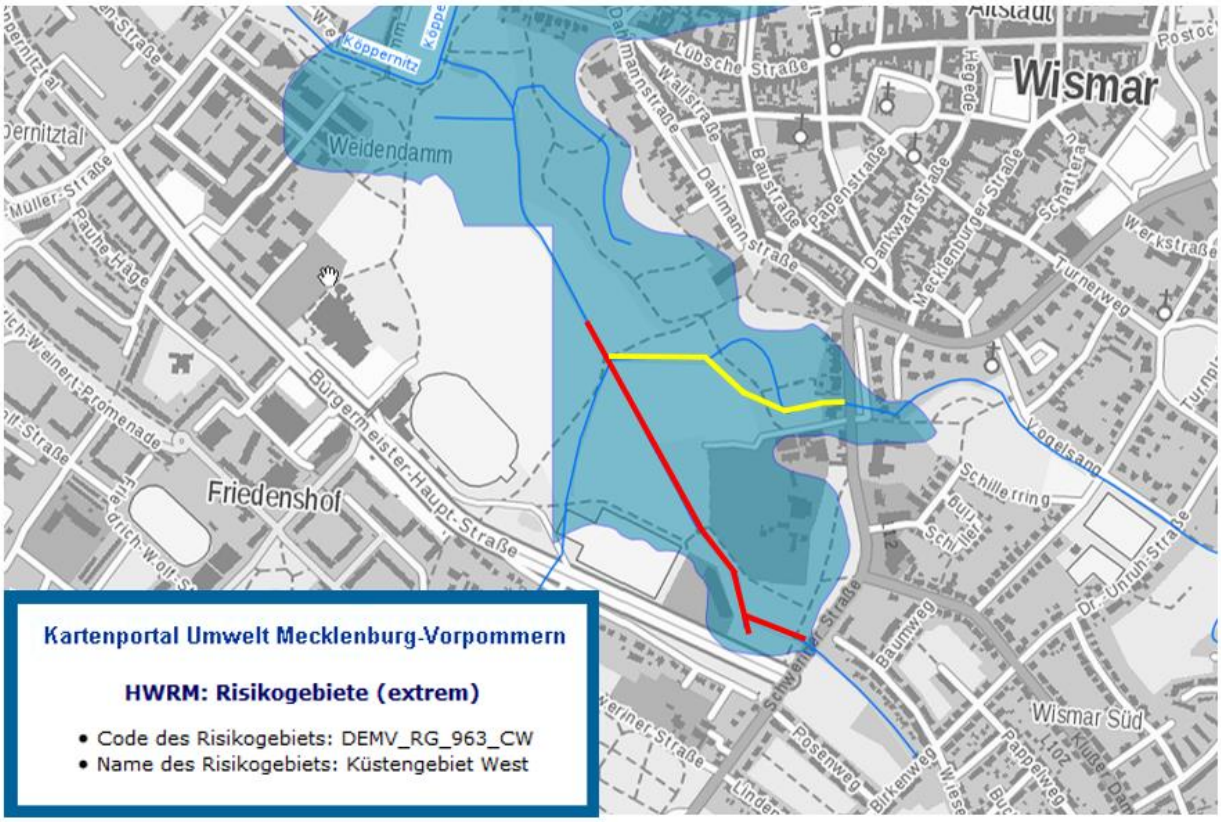


Abbildung 21: Auszug aus dem Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern
Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/

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

4.3.2 Wasserschutzgebiete

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

Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung für Wismar, Friedrichshof (WSGVO Wismar - Friedrichshof) wurde am 14. Dezember 2020 im Stadtanzeiger bekannt gemacht und ist somit verbindlich zu berücksichtigen.

Abbildung 22: Topographische Karte mit Eintragung der vorgesehenen Trinkwasserschutzzone IIIB (Ausschnitt)
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2010; Eintragung Schutzzone: HGN FUGRO-HGN GmbH

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs. 1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung eines Wohngebietes vorgesehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird diesem Bereich als **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete

dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird eine Einschränkung von den im WA zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. So wurde die Errichtung von Anlagen für kirchliche und kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke untersagt. Zudem sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen, welche gem. § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von den entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Wohngebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und zudem das Allgemeine Wohngebiet aufgrund der nicht in Aussicht gestellten Waldumwandlungsgenehmigung ohnehin bereits stark reduziert werden musste. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs soll die Fläche des allgemeinen Wohngebietes deshalb primär für die Errichtung von regulärem Wohnraum bereitgestellt werden. Auch wenn ebenfalls Bedarf nach der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in Wismar besteht, hat sich die Stadt dazu ausgesprochen, diese Nutzung im WA zu unterbinden. Stattdessen geben die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes es her, dass in den Obergeschossen des Einkaufszentrums (SO1) sich z.B. ein Hotel ansiedelt.

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

(Bereich MI 2) ist dann zu beachten, dass diese ausschließlich nicht wesentlich störenden Nutzungen Rücksicht auf den überlieferten Bestand (Gebäudestruktur) nehmen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung Punkt 1.2.3).

Unmittelbar südwestlich der Mischgebiete soll ein Einkaufszentrum entstehen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich als „**Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ findet ihre Grundlage in der Regelung des § 11 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Konkret wird der angesprochene Bereich als SO 1 festgesetzt und nachfolgend regelmäßig als SO 1 bezeichnet, da ein weiteres sonstiges Sondergebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt wurde. Vorgesehen und zulässig ist, dass eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss der Gebäude angesiedelt wird. Der Zugang zu den Betrieben erfolgt demnach ebenerdig. Festgesetzt wurde eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 m² als absolute Obergrenze. Die Obergrenze ergibt sich aus dem Gutachten der GMA, welche die Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen bis zu dieser Obergrenze nachgewiesen hat. Zudem wurden im Textteil zum Bebauungsplan die zulässigen Vertriebstypen, Fachmärkte und Sortimente mit jeweils max. zulässiger VK definiert (zulässige Sortimentsliste). Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass der im Südwesten des Plangebietes bestehende Lebensmittel-Discountmarkt und der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter aus dem bestehenden Nahversorgungszentrum Hansehof in das neue Einkaufszentrum umgesiedelt werden. Da der bestehende Aldi-Markt mit Umsetzung der Bauleitplanung rückgebaut wird und anstelle der Einzelhandelsnutzung Wohnbebauung errichtet wird, kommt es nur zu einer geringfügigen Verkaufsflächenmehrung im Bereich des Vertriebstyps „Discountmarkt“ (überwiegend Nahrungs- und Genussmittel). Neben dem zulässigen und bereits angesprochenen Lebensmittel-Discountmarkt und dem Lebensmittel-Vollsortimenter kommt das Gutachten der GMA zu dem Ergebnis, dass auch die Errichtung eines Biomarktes verträglich ist, wenn die Verkaufsfläche eine Obergrenze von 800 m² nicht überschreitet. Ein Biomarkt ist in der Region bislang nicht vorhanden, Biowaren werden jedoch vermehrt nachgefragt. Zudem war es ein angestrebtes Ziel der Hansestadt Wismar, die Nahversorgungsfunktion am Planstandort des SO 1 in den Vordergrund zu stellen. Die bisher benannten zulässigen Nutzungen im SO 1 stellen jedoch keine Sortimente, sondern Vertriebstypen im Lebensmittelbereich dar. Sie vertreiben allesamt als Kernsortiment Nahrungs- und Genusswaren. Es war deshalb unabdingbar, diese drei Vertriebstypen mit einer eindeutigen Flächenzuordnung innerhalb des SO 1 zu platzieren. Dies ist erfolgt. Im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurde noch planungsrechtlich festgelegt, welchen Anteil das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ für die drei Versorgungsmärkte ausmachen darf. Die Summe an Nahrungs- und Genussmitteln, die im Lebensmittelvollsortimenter, im Discounter und im Biomarkt zugelassen wurde, wurde vom Büro GMA als innenstadtverträglich eingestuft. Die nunmehr getroffene Beschränkung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel bei den Vertriebstypen macht eine erneute Offenlage nicht erforderlich. Andererseits erscheint es verträglich und städtebaulich begründbar, andere Einzelhandelsbetriebe, welche das Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ vertreiben, im Plangebiet zuzulassen, wenn die drei Versorgungsmärkte die nach dem Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ nicht vollständig

ausschöpfen. Dies ist jedoch keineswegs pauschal zulässig, sondern bedarf immer einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Eine Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen liegt im Ermessen der zuständigen Behörde.

Darüber stellte sich durch die konkrete Untersuchung der GMA heraus, dass die Errichtung eines Drogeriemarktes, einer Apotheke, eines Zoofachmarktes, eines Elektrofachmarktes, eines Fahrradfachmarktes und eines Babyartikel- und Spielwarenmarktes – unter Einhaltung einer jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze – am Planstandort verträglich ist. Auch wenn die benannten Einzelhandelsbausteine als solche, mit Zuordnung einer konkreten zulässigen Verkaufsfläche, festgesetzt werden und nicht als reine Sortimente aufgelistet werden, kann jedem einzelnen Einzelhandelsbaustein ein konkretes Kernsortiment zugeordnet werden, welches aufgrund der abschließenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen nur einmal angeboten wird. So gehört der Drogeriemarkt zu der Kategorie „Gesundheit / Körperpflege“ und sein Kernsortiment ist „Drogeriewaren“. Die Verträglichkeit konnte somit nachgewiesen werden und auf eine konkrete Flächenplatzierung kann verzichtet werden. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl wurde entsprechend dem Anteil der zulässigen Verkaufsfläche an der überbaubaren Gesamtverkaufsfläche des SO 1 festgesetzt. Neben ihrem Kernsortiment können die die zulässigen Einzelhandelsbausteine in untergeordneter Form sogenannte Randsortimente führen. Dies wurde in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Neben den benannten Vertriebstypen und weiteren planungsrechtlich zugelassenen Fachmärkten mit zentrenrelevantem Kernsortiment wurde festgesetzt, dass zusätzlich Fachmärkte errichtet werden können, welche nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 m² (in Summe) vertreiben. In der Entwurfsplanung sah der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes noch eine Begrenzung der Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente von 1.450 m² vor. In einer nachträglichen Betrachtung wurde jedoch deutlich, dass diese Verkaufsflächengröße nicht haltbar ist und dem Betreiber des Einkaufszentrums bei der Vermarktung keinerlei Flexibilität bietet. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Büro GMA keine Verkaufsflächenbegrenzung für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorsah und auch keine Notwendigkeit hierfür erkennt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente wurde in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen, da die flächenmäßig unbeschränkte Zulassung von Fachmärkten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten wohl dem Planungsziel der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zuwiderlaufen würde. Eine Obergrenze für die Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gibt es nicht, solange sich diese der Nahversorgung unterordnen. Welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, kann dem Textteil zum Bebauungsplan (Teil B) entnommen werden.

Die Summe aller Einzelhandelsverkaufsflächen für das SO 1 liegt über der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m². Die Auflistung ist nämlich als sog. Flächenpool zu verstehen. Durch den Flächenpool soll dem Investor/Grundstückseigentümer eine gewisse Flexibilität bei der Vermietung der Immobilien zugestanden werden und somit die Möglichkeit zugesprochen werden, perspektivisch auf veränderte Markt- und Nachfragegegebenheiten zu reagieren. Bis zur jeweils festgesetzten sortimentsbezogenen bzw. vertriebsbezogenen Obergrenze sind die Verkaufsflächen regionalplanerisch und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf Versorgungsbereiche verträglich. Die Sortimentsliste wurde mit der Landesplanung abgestimmt

und von ihr bestätigt. Der Flächenpool stellt einen sortimentsbezogenen Flächenpuffer dar, dessen Summe der VK nur als theoretische Größe anzusehen ist. Aufgrund der Deckelung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf voraussichtlich VK = 10.000 m² kann die Summe der VK des Flächenpools selbstredend nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Da es bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben maßgeblich auf die Größe der Verkaufsfläche ankommen wird, wird der Begriff der „Verkaufsfläche“ nachfolgend definiert. Hier wird auf die Definition der GMA zurückgegriffen, da nur so die Verträglichkeit der einzelnen Sortimente gewährleistet ist.

Definition Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Auch wurden im Einkaufszentrum die für Einkaufszentren typischen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe wie Fitnessstudios, Sonnenstudios, Friseure, Kosmetikstudios oder Schlüsseldienste zugelassen. Diese ergänzen das Einzelhandelsangebot und sollen eine zusätzliche Aufenthaltsqualität sicherstellen.

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

dar. Auch Gemeinschaftsräume wie Essensräume, gemeinschaftliche Sporträume, Sozialräume für das notwendige Betriebspersonal sind ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb. Entscheidend ist also die Größe der anzumietenden Räume und die Ausstattung des Boardinghouse und der Anteil an Nebenräumen, die den Komfort der Gäste erhöhen sollen oder dem Beherbergungsbetrieb zweckdienlich sind (z.B. Lagerräume oder Räume in denen Putzmaterialien aufbewahrt werden). Das Boardinghouse stellt die gleiche schutzbedürftige Nutzung wie ein Hotel dar. Entsprechend ist das Boardinghouse nach den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu planen und gegen Außenlärm zu schützen. Nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) sollte der Mittelpegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein gekipptes Fenster den Außenlärmpegel um 15 dB(A) reduzieren kann. Somit wird bei Räumen mit Schlafnutzung bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) im Nachtzeitraum evtl. eine von Personen unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde 3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung und dem Wert der zulässigen GRZ auf das zulässige Höchstmaß für Wohngebiete mit GRZ = 0,4 soll gewährleistet werden, dass eine verträgliche Verdichtung innerhalb des Gebietes umgesetzt werden kann, welche in Bezug auf das städtebauliche Umfeld dennoch verträglich ist. Insbesondere aufgrund der direkten Lage am Wald und den westlich angrenzenden Sportplätzen sieht die Hansestadt Wismar die Errichtung von weiteren Vollgeschossen für städtebaulich unverträglich an. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf OK = 10,00 m festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass die drei Vollgeschosse errichtet werden können, der Errichtung von nicht-Vollgeschossen jedoch stark begrenzt ist. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von GRZ = 0,6 überschritten werden. Dies ist insbesondere notwendig, um ausreichend Stellplätze nachweisen zu können.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung der Mischgebiete hat einen bestandsregenden Charakter, soll jedoch auch die zukünftige städtebauliche Ausrichtung nicht aus dem Blick lassen. Die GRZ wurde auf den Wert 0,6 festgesetzt und erreicht somit das höchstzulässige Maß für Mischgebiete. In dieser städtebaulich integrierten Lage soll mit der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 eine verdichtete Bebauung zulässig sein. Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von GRZ = 0,8 überschritten werden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des MI 2 unter Denkmalschutz steht und alle Bautätigkeiten mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen sind.

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

Der Textteil zum Bebauungsplan regelt, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Klimageräte etc.) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden darf, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Für das Baudenkmal wird auch an dieser Stelle auf das Abstimmungsgebot mit der zuständigen Behörde verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO 1)

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

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

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

Sonstiges Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (SO 2)

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

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Wie für das Allgemeine Wohngebiet wurde auch für das **SO 1 „Einkaufszentrum“** die abweichende Bauweise festgesetzt, denn die Längenbegrenzung der offenen Bauweise von höchstens 50 m kann aufgrund der Vorhabenplanung zur Errichtung eines Einkaufszentrums nicht eingehalten werden. Somit wurde festgesetzt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Das **SO 2 „Wohnmobilstellplatz“**

soll nur absolut untergeordnet der Errichtung von Gebäuden dienen. Hier ist es lediglich zulässig, ein Gebäude zu errichten. Entsprechend dieser städtebaulichen Vorstellung hat die Hansestadt sich dafür ausgesprochen, die offene Bauweise festzusetzen und diese dahingehend näher zu konkretisieren, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

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

5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für das **Allgemeine Wohngebiet (WA)** wurde im Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Zudem ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (ST)“, zulässig. Die Errichtung von Garagen oder Carports ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Es bedarf jedoch der Zustimmung der zuständigen Forstbehörde, wenn die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen im 30m-Waldabstand (Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und dem festgesetzten Entwässerungsgraben) erfolgen soll. Ein 10 m- Sicherheitsstreifen zum Wald wurde freigehalten. Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt über eine neu anzulegende Straßenverkehrsfläche (Planstraße). Zufahrtsbereiche zum WA sind im Norden und im Süden des Baugebietes nach Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde / Bauamt HWI zulässig und münden somit direkt in die festgesetzte ST-Fläche. Innerhalb eines 3,00 m breiten Pflanzstreifens des Wohngebietes, welcher unmittelbar an die Planstraße grenzt, ist die Errichtung von Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Stattdessen soll dort mindestens eine 1-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und heimische Straucharten gepflanzt werden. Im nördlichen **Mischgebiet (MI 1)** ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich wurden die Grundstücksfreiflächen auf denen Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden dürfen, durch Planzeicheneintrag gekennzeichnet. Hierbei wurde die östliche Gebäudeflucht aufgegriffen, sodass der „Vorgartenbereich“ frei von Anlagen

des ruhenden Verkehrs zu bleiben hat. Für den südlichen Bereich des **MI 2** (Schweriner Straße 17) wurde die Errichtung von Carports und Garagen vollständig untersagt. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich im rückwärtigen Bereich des Denkmals zugelassen. Auch die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen innerhalb des für sie zeichnerisch vorgesehenen Bereiches bedarf jedoch der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf das frühzeitige Abstimmungsgebot wird verwiesen.

Im Baugebiet **SO 1 „Einkaufszentrum“** wurde die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und deren Zufahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ST / N)“ zugelassen. Die ST / N-Fläche grenzt unmittelbar an die überbaubaren Grundstücksflächen an und stellt im Wesentlichen das Innere des Gebietes dar. Die Errichtung eines für das Einkaufszentrum im Gesamten gemeinsamen Parkplatzes ist hier vorgesehen. Eine geordnete Errichtung des Parkplatzes ist somit sichergestellt. Zwischen den zu errichtenden Gebäuden (Gebäudefassaden) und den zu errichtenden Stellplätzen muss ein Abstand von mind. 2,00 m liegen. In diesem Übergangsbereich von Parkplatz zu den Gebäuden soll eine Wegeführung angelegt werden. Es bedarf der Zustimmung der zuständigen Forstbehörde, wenn die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen im 30m-Waldabstand (Bereich wurde im Planteil gekennzeichnet)) erfolgen soll. Ein 10m- Sicherheitsstreifen zum Wald wurde freigehalten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

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

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierzucht, und Kleinwindkraftanalgen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grundstückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) wurden im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt, da sie der von der Hansestadt Wismar beabsichtigten hohen städtebaulichen Qualität des Plangebietes entgegenstehen.

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

5.1.5 Verkehrsflächen

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

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

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

Im Grenzbereich der Schweriner Straße zum MI 1 und MI 2 sowie an der südlichen Grenze des MI 2 und im Grenzbereich zwischen Planstraße und SO 1 – auf Höhe Bauabschnitt 2 und 4 – wurde das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingetragen. Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz erfolgt über die Planstraße, welche unmittelbar und „stumpf“ auf den Parkplatz

zuführt. Auch das WA und das SO 2 werden über die Planstraße erschlossen. Zwischen der Planstraße und diesen Baugebieten wurden jedoch Heckenpflanzungen angeordnet, welche jeweils an zwei Stellen über eine Länge von max. 10 m für eine Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden dürfen und mit der Bauaufsichtsbehörde / Bauamt HWI abgestimmt werden müssen. Durch diese Festsetzung soll ein „wildes“ Ein- und Ausfahren in die Baugebiete verhindert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zwischen der Schweriner Straße und dem MI 1 im nördlichen Bereich unterbrochen wurde, da hier eine Bestandszufahrt besteht, welche der Erschließungsplanung nicht entgegensteht und somit zu erhalten ist.

4.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Diese hat unterirdisch zu erfolgen. Aus der Sicht der Hansestadt Wismar entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind. Zudem wurde – um Missverständnisse vorzubeugen – klargestellt, dass die unterirdische Verlegung und Führung von Stauraumkanälen (Anlagen für die Sammlung, Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser) innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zulässig ist. Diese Art der Niederschlagsentwässerung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Versorgungsanlagen- und Leitungen angrenzend an festgesetzte Grünflächen / Flächen mit Pflanzbindungen und / oder Bäumen im Bestand sowie der Planung sind so anzuordnen, dass eine dauerhafte und uneingeschränkte Entwicklung der Grünmaßnahmen erfolgen kann. Schutzvorkehrungen sind vorzunehmen, ggf. Abstimmung im Einzelfall mit der zuständigen Fachbehörde der HWI.

4.1.7 Öffentliche und private Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden sowohl öffentliche wie auch private Grünflächen festgesetzt, welche dazu dienen, die Baugebiete nach außen hin einzugrünen, eine Grünverbindung herzustellen und bestehende Grünflächen zu sichern. So wurde um das WA herum – außer zur Planstraße orientiert – eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche zum einen das Baugebiet zur Bürgermeister-Haupt-Straße abschirmt. Zum anderen grenzt diese Grünfläche auch das WA von dem nordöstlich verlaufenden Gewässer ab. Der Gewässerrandstreifen bleibt somit in städtischer Hand und negative Auswirkungen auf das Gewässer können verhindert werden. Im westlichen Bereich des Einmündungsbereiches Bürgermeister-Haupt-Straße / Planstraße wurde eine bestehende Grünfläche zum Erhalt festgesetzt und die hierauf stehenden Bäume konnten

Großteils gesichert werden. Diese Grünfläche stellt zugleich den Übergang zu den westlich angrenzenden Sportplätzen dar. Auch südlich des SO 1-Bereiches wurden Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen wurden vollständig als öffentliche Grünflächen festgesetzt, was im offengelegten Entwurf noch nicht der Fall war. Hier war ein Teil der Grünflächen als „private Grünfläche“ festgesetzt, da die Grundstücksflächen im Privateigentum sind. Im Nachgang an die förmliche Beteiligung konnte sich jedoch darauf verständigt werden, die Flächen vollständig öffentlich zu führen. Diese Flächen stellen eine Grünverbindung und einen Puffer vom Wald zu dem an die Grünflächen angrenzenden Geh- und Radweg dar. Auf der öffentlichen Grünfläche, südlich des SO 1, ist zudem die Errichtung von diversen Spielgeräten (z.B. Rutsche, Wippe, Schaukel, Federspielgeräte) entlang des dort verlaufenden Geh- und Radweges vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Spielgeräte werden mit dem Bebauungsplan geschaffen. Zum Schutz der Kinder wurde die Errichtung eines umlaufenden Zaunes mit einer max. Höhe von 1,30 m zugelassen.

In einer durchgehenden Breite von mindestens 5 m wurde ein „Grüngürtel“ um die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes – orientiert zum angrenzenden Außenbereich – festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grünflächen mit Pflanzanordnung soll ein harmonischer Übergang zur angrenzenden freien Flur und dem nach BNatSchG geschützten Biotop der „Kuhweide“ geschaffen werden.

5.1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

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

Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße) und der Fußwegeverbindung durch das Drewes Wäldchen ist eine Überbauung des Gewässers mittels Brückenbauwerk oder Durchlass notwendig und wurde im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen wird im Bereich der Überfahrung des Gewässers ausgesetzt. Es ist vorgesehen, dass Teilbereiche des Plangebietes in diesen entwässern werden. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert. Zur Umsetzung der Maßnahme muss ein etwa 36 m langes Element (Durchlass Typ Wellenstahlprofil) unter der Fahrbahn verbaut werden. Diese Möglichkeit wurde im September 2020 mit der Unteren Wasserbehörde kommuniziert. Die Untere Wasserbehörde teilte mit, dass es sich bei der Maßnahme um eine Anlage am / im Gewässer (Verrohrung / Durchlass) gem. § 82 LWaG handelt und das aufgrund der Länge des Durchlasses eine gesonderte Anzeigepflicht gem. § 82 Abs. 1 LWaG erforderlich wird. Auf ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, kann verzichtet werden. Dies wurde in

einem Abstimmungsgespräch mit der Anregungsträgerin am 15.09.2020 besprochen und in einem Ergebnisprotokoll festgehalten.

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

5.1.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

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

Aus diesem Grunde wurde verbindlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) Wohnräume erst ab einer Höhe von 3,20 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig sind. Bis zu dieser Höhe sind Wohngebäude wasserdicht und auftriebssicher herzustellen (z. B. „weiße Wanne“). Bei baulichen Veränderungen am Baudenkmal Schweriner Straße 17 hat hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, da hier eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die natürlichen Höhen innerhalb des WA-Bereiches ohnehin über den notwendigen 3,20 m ü NHN liegen. Aufschüttungen werden somit nicht notwendig. Im Bebauungsplan wurden einzelne Geländehöhen dargestellt, um die Höhenlage zu verdeutlichen. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind aufgrund des Vorsorgeprinzips Gebäude / Räume erst ab einer Höhe von 2,10 m ü NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig. Erbringt die Bauherrschaft im Zuge der Bauantragsstellung den Nachweis, dass andere Maßnahmen zum Hochwasserschutz erbracht werden, welche den Anforderungen der zuständigen Genehmigungsbehörde genügen, können Abweichungen von den sonst geltenden Festsetzungen gestattet werden. Auch für Verkehrsflächen gilt, dass die Oberkante dieser im Endausbau bei mindestens 2,10 m ü NHN liegen muss.

5.1.10 Flächen für Wald

Die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen entsprechen den tatsächlichen, vom Landesforst definierten, Waldflächen im Plangebiet und sind auch zukünftig als Waldflächen zu sichern. Eine Waldumwandlung wurde für Teilbereiche, östlich des neu geplanten Wohngebietes nicht in Aussicht gestellt bzw. wird nicht angestrebt. Wie Kapitel 4.2.5 „Waldflächen“ zu entnehmen

war, stellt sich dies für andere tatsächlichen Waldflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anders dar. Für diese Flächen wird noch ein förmlicher Antrag auf Waldumwandlung zu stellen sein.

Vorab wurde aber bereits zum Ausgleich des Kompensationsdefizit von insgesamt 49.708 Ökopunkten mit der Forstbehörde ein entsprechender Vertrag geschlossen. (s. Reservierung vom 11.06.2020) Die Ökopunkte werden aus diversen, anerkannten Waldflächenkompensationspools Schlemmin (Nr. 35), Ahrenshagen (Nr. 50) und Gnewitz 2 (Nr. 66) verwendet.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen sind vorhandene Baumbestände zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Die Rodung von Einzelbäumen, mit dem Zweck der Errichtung des südlich des SO 1-Bereiches verlaufenden Geh- und Radweges (G+R 3), wurde planungsrechtlich für zulässig erklärt. Der derzeitige Weg, welcher die Schweriner Straße mit dem Wegedreieck nordöstlich der Sportplätze liegt und durch den Wald führt, soll mit Umsetzung der Bauleitplanung teilweise aufgegeben bzw. „rückgebaut“ werden. Dies ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Noch in der Entwurfsplanung war vorgesehen, den gesamten Weg aufzugeben, da unweit nördlich hiervon ein neuer Geh- und Radweg angelegt wird, welcher über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Im Nachgang an die förmliche Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB einigten sich die Hansestadt Wismar und der Eigentümer der Parzellen 2636/3, 2636/23, 2558/3 jedoch darauf, die benannten Parzellen (teilweise) fortan nicht mehr als private Grünflächen, sondern als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Somit besteht für die Stadt nun die Möglichkeit, eine große, zusammenhängende öffentliche Grünfläche anzulegen. Mit Umwidmung der Grünfläche von „privat“ auf „öffentlich“ ergäbe sich jedoch, dass die südlich angrenzenden Parzellen (Privatwald) mit Aufgabe des Waldweges nicht mehr erschlossen wären. Insofern wird auf einen Rückbau des Weges – abgehend vom Hauptweg des Drewes-Wäldchen bis zur Parzelle 2636/23 – verzichtet. Ein Wegeausbau ist jedoch nicht vorgesehen.

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

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

Erwähnt werden soll jedoch, dass im nordwestlichen Gebiet des Geltungsbereiches eine Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt wurde. Der bestehende Baumbestand ist hier zu erhalten und die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Durch diese Maßnahme entstehen neue Nistplatzmöglichkeiten für Vögel, was durch die Anbringung von insgesamt 10 Nistkästen

im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneten Gehölzen oder Bauwerken unterstützt wird.

Die Vogelnistkästen sollten in 2 bis 4 m Höhe aufgehängt werden. Die Kästen sollten auf der dem Wetter abgewandten Seite befestigt werden. Die Einfluglöcher sollten in Richtung Südosten oder Osten zeigen, damit sie gegen Wind und Regen geschützt sind. Der Einflug sollte frei sein. Es ist darauf zu achten, dass sie schwer für Katzen und Marder erreichbar sind.

Der Abstand zwischen den einzelnen Kästen sollte mindestens 10 m betragen. Eine jährliche Reinigung der Kästen im Spätsommer nach dem Ausflug der Jungvögel wird empfohlen. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Die Maßnahme und die Festlegung der Standorte ist unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung auszuführen. Die Standorte sowie das Anbringen der Nistkästen sind zu dokumentieren.

Außerdem wird die Insektendiversität erhöht und ein Puffer zwischen der Bebauung und dem Biotop „Lübsche Torweide“ wird gesichert. Durch die natürliche Ausbreitung (Sukzession) des Gehölzbestandes wird sich die Pufferfläche in den kommenden Jahren im Sinne des Naturschutzes weiter ausbreiten.

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

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

Die verkehrliche Erschließung der sich in den festgesetzten Mischgebieten befindenden Baugrundstücke soll zukünftig nicht mehr / nur noch sehr eingeschränkt direkt von der Schweriner Straße aus erfolgen, sondern über das SO 1 erfolgen. Die derzeitige Erschließung der Grundstücke wird mit dem notwendigen Umbau der Schweriner Straße nicht mehr möglich sein. Den nördlichen Bereich des MI 1 betrifft dies nicht. Im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) zu Gunsten der Eigentümer / Anwohner sowie der Versorgungsträger, da bei Privatgrundstücken nicht zwingend damit gerechnet werden kann, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsleitungen dulden werden und eine Überfahrt über deren Grundstück gestatten werden. Diese Maßnahme ist mit

allen von der Maßnahme betroffenen Eigentümern abgestimmt und durch einen Nachbarschaftsvertrag schriftlich festgehalten. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungslegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dieser Fläche. Die Grundstückseigentümer stimmten der Erschließungsmaßnahme zu.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsträger im Regelfall erst mit der Verlegung von Leitungen beginnen, nachdem die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu deren Gunsten erfolgt ist. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Neben dem zuvor benannten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde im Süden (GF 1) und im Norden des SO 1(GF 4), abgehend von der öffentlichen Planstraße, zur Gewährleistung einer reibungslosen Abfallsammlung ein Fahrrecht zugunsten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar (EVB) festgesetzt. Denn ein Wenden auf der Planstraße (Stichstraße) ist nicht möglich und die Verkehrsflächen des SO 1 werden privat gewidmet. Ausreichend dimensionierte Wendeanlagen wurden vorgesehen.

Auch wurde im Süden des SO 1, abgehend von der öffentlichen Planstraße, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kunden, den Besuchern und den Angestellten der zulässigen Nutzungen des SO 1 festgesetzt. (GF 1) Die Süderschließung des SO 1 ist somit sichergestellt.

5.1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine projektbezogene schalltechnische Untersuchung durchgeführt, auf die in Kapitel 4.2.9 „Immissionsschutz“ umfangreich eingegangen wurde. Der Bericht der schalltechnischen Untersuchung benennt Maßnahmen, unter denen die Richt- und Orientierungswerte der jeweils geltenden Verordnungen und Richtlinien eingehalten werden. Zur Sicherung des Immissionsschutzes wurden diese Maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

So wurde entlang der östlichen Grenze der Sportplätze – parallel zur Seitenaußenlinie des Fußballfeldes – eine Fläche zur Errichtung einer mindestens 4,5 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Maßnahme schützt die zukünftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes vor

dem „Sportlärm“. Die Wand ist in der durchgängigen Länge der hierfür vorgesehenen Fläche zu errichten. Da eine solche Lärmschutzwand jedoch auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, wurde festgesetzt, dass die Wand max. 5,00 m (über Bezugspunkt Planstraße) hoch sein darf. Auch, da es städtebaulich verträglicher ist und sich positiv auf die angrenzenden Grünflächen auswirkt (Belichtung), wurde festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ab einer Höhe von 3,00 m als Glaswand zu errichten ist. Die Lärmschutzwand ist notwendig, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus diesem Grunde wurde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die besagt, dass der Baubeginn im WA erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand funktionstüchtig errichtet wurde. Die Hansestadt Wismar wird einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der WA-Fläche abschließen, in dem die Regelungen zur Errichtung der Lärmschutzwand und die dauerhafte Erhaltung zugestimmt werden soll. Durch den Bau der Lärmschutzwand wird es zu keiner Verkleinerung des Fußballfeldes kommen. Die konkrete Objektplanung/spätere Ausführungsplanung wird alles Erforderliche für die Sicherung des Sportplatzes berücksichtigen. Bei dem Bereich wo die Lärmschutzwand errichtet wird – Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie des Sportplatzes – handelt es sich um ein städtisches Grundstück, so dass im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenwirken mit dem Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten der Hansestadt Wismar Konkretisierungen vorgenommen werden können. Eine Zufahrt, unmittelbar auf der dem geplanten Wohngebiet zugewanderten Seite der Lärmschutzwand, ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hier wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche im Bestand vorhanden ist und auch planungsrechtlich gesichert wird. Da die öffentliche Grünfläche jedoch an öffentliche Straßenverkehrsflächen anschließt und die Grünfläche weniger als 20 m breit ist, wird die Errichtung einer weiteren Zuwegung – zu Lasten von vorhandenen Grünstrukturen – für nicht zwingend erforderlich angesehen. Details zum Bau und zur Unterhaltung der Lärmschutzwand werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens geklärt.

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

Um die Nachbarbereiche des festgesetzten SO „Einkaufszentrums“ vor Gewerbelärm zu schützen, wurde eine Emissionskontingentierung in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen, welche in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes übernommen wurde. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens haben die jeweiligen Bauherren nachzuweisen, dass die festgesetzten Werte für die einzeln festgelegten Sektoren eingehalten werden. Mit welchen Maßnahmen die Einhaltung der Werte erreicht wird, legt der Bebauungsplan hingegen nicht fest. Dies hat durch den jeweiligen Bauantragssteller zu erfolgen.

Die Geräuschemissionen des SO 1 wirken sich auch auf das festgesetzte MI 2 (Baudenkmal) aus. Die Gegenprüfung für den Gewerbelärm hat ergeben, dass es hier an der südlichen Fassade kaum möglich ist, die Immissionskontingente einzuhalten. Solange hier eine gewerbliche Nutzung stattfindet, sind die Werte für Tags auch nachts einzuhalten. Sollte es hier zu einer

Wohnnutzung kommen sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Anforderungen zu unternehmen. Aus diesem Grunde wurde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, die besagt, dass bei der Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich des MI 2 ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen ist, dass keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume von Wohnungen an der Südfassade errichtet werden.

Durch die nun erfolgte Kontingentierung für das SO 1 wird aus schalltechnischer Sicht auch die zunächst vorgesehene Maßnahme zur Errichtung einer Schutzwand zwischen SO 1 und den angrenzenden Kleingärtenanlagen nicht notwendig, da die Gewerbetreibenden die Lärmwerte auch durch die Ergreifung anderweitiger Maßnahmen sicherstellen könnten. Die Hansestadt Wismar hat sich dennoch dafür ausgesprochen, die Maßnahme zur Errichtung einer Schutzwand zur Kleingartenanlage nicht aufzugeben. Somit wurde eine Fläche zur Errichtung der Schutzwand in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Schutzwand ist durchgängig in einer Höhe von min. 2,50 m zu errichten, darf aus städtebaulichen Gründen jedoch max. 3,20 m hoch werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Schutzwand als ziegelsichtige Mauer herzustellen und teilweise zu begrünen ist. Es soll darauf hingewiesen werden, dass es sich nicht um eine klassische Neuerrichtung handelt. Bereits heute existiert hier schon eine Wand/Mauer, welche jedoch aufgrund der schlechten Bausubstand jedoch ersetzt werden muss. Die Unterhaltung/Pflege der bisherigen Wand war bislang möglich, weshalb auch zukünftig kein Problem der Unterhaltung/Pflege erkannt wird. Zudem ist festzustellen, dass auf der Seite des geplanten Einkaufszentrums ein kombinierter, drei Meter breiter, Geh- und Radweg parallel zur Schutzwand verlaufen wird. Dieser Geh- und Radweg kann zu Unterhaltungszwecken auch befahren werden. Es ist vorgesehen, die Bau- und Unterhaltungspflichten dem Eigentümer der Flächen des vorgesehenen SO 1 „Einkaufszentrum“ zu übertragen.

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

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

So wurde an der Westgrenze des WA eine min. 2,50 m breite und min. 1-reihige Hecke und an der östlichen Grenze parallel zum Graben eine 3,00m breite Hecke mit einem 2,00 m hohen Zaun angeordnet. An der östlichen Grenze des Wohnmobilstellplatzes wie auch an der südlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes die Anlage einer min. 2,50 m breiten und min. 1-reihigen Hecke hinter einem 2,0 m hohen Zaun angeordnet. In die anzulegende Hecke sind auch Bäume zu integrieren, welche aufgrund des Lieferverkehrs durch LKWs und die Befahrung der Planstraße durch Wohnmobile mit einem extrahohen Kronenansatz von mindestens 2,40 m zu pflanzen sind. Andernfalls können auch Säulenbäume gepflanzt werden. Die Maßnahme der Heckenpflanzung kommt der Umwelt zugute, denn zum einen entstehen hierdurch neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel zum anderen entstehen neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Heckenpflanzung hat jedoch auch eine städtebauliche Zielsetzung. So

soll das Wohngebiet, der Wohnmobilstellplatz und der Parkplatz durch die Heckenpflanzung von der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt werden. Weitere, festgesetzte Pflanzfläche auf dem SO 2 wurden mit einer Breite von 3,00 m und die Pflanzfläche auf dem öffentlichen Parkplatz mit einer Breite von 2,50 m gewählt. Die Unterbringung einer frei wachsenden Hecke ist hier nur unter der Wahl bestimmter Gehölze möglich. Denn die Mindestbreite einer frei wachsenden Hecke beträgt je nach Wuchscharakter der Gehölze zwei bis drei Meter. Die getroffene Festsetzung bestimmt jedoch nicht, dass die Hecke frei wachsend anzulegen ist. Die Hecke soll in ihrer Hauptfunktion eine Abgrenzung der Bauflächen zu den Verkehrsflächen darstellen. Somit ist auch die Anlage einer regelmäßig geschnittenen Formhecke zulässig. Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine Vorgabe zu machen, ob die Hecke als frei wachsende Hecke oder als Formhecke angelegt wird. Wesentlich erscheint hier vielmehr, dass die Wahl der Gehölze und der Heckenpflanzung bedacht erfolgt.

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

Auch für die Parkplätze (WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz), den Wohnmobilstellplatz und das Wohngebiet wurden Anpflanzmaßnahmen erlassen. Hierdurch wird zum einen eine Gliederung der Gebiete erreicht, zum anderen wirkt sich – insb. die Parkplatzbegrünung mit offenen Baumscheiben von 12 m² – positiv auf das Kleinklima aus und bringt einen Verschattungseffekt der versiegelten Flächen mit sich, welcher erwünscht ist. Der Hitzeinseleffekt wird somit verringert. So wurde für alle Baugebiete festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, gemessen an der zulässigen GRZ (inkl. Zulässiger Überschreitung), als begrünte Flächen aus-

zubilden sind. Die Errichtung sogenannter Steingärten ist demnach unzulässig. Dieser Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen. Explizit darauf hingewiesen wird, dass für die Durchgründung des Wohnmobilstellplatzes (SO 2) geregelt wurde, dass die zu pflanzenden Hecken auf dem Grundstück zu pflanzen sind, wo die Wohnmobilstellplätze errichtet werden. Somit wird die Lage der Hecke nicht exakt verortet und mehrere Heckenpflanzungen können auch zu einer langen, durchgängigen Hecke zusammengepflanzt werden. Auch das Pflanzgebot nach § 178 BauGB verfolgt derartige Umweltschutzgesichtspunkte. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut: „Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.“

Im Übergangsbereich vom WA zu der nördlich festgesetzten Grünfläche wurde zudem verbindlich geregelt, dass auf einem min. 2,50 m breiten Streifen die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten sind. In den Bereichen, wo keine Gehölze vorhanden sind, sind diese anzupflanzen, so dass sich eine geschlossene Hecke zur Einfriedung des Wohngebietes ergibt. Zudem wird hierdurch der angrenzende Entwässerungsgraben vor einer möglichen Zweckentfremdung (wie einer Vermüllung) geschützt.

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

Bäume können jedoch erhalten werden und wurden auch als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen erfolgt in erster Linie aus stadtbildprägenden Gründen. Generell ist eine Rodung von Bäumen, welche einem Vorhaben nicht im Wege stehen, unbegründet und würde auch § 15 BNatSchG entgegenstehen, wonach vermeidbare Eingriffe zu vermeiden sind. Zusätzlich kommt der Erhalt der Bäume und sonstigen Gehölzen aber auch dem Artenschutz zugute. Dies insb. am Waldrand und dem dichten Baumbestand am Sportplatz.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen

Für die bauliche Errichtung von Werbeanlagen wurden Festsetzungen aufgenommen, die der Lage der möglichen Werbeanlagen sowie der baulichen Gestaltung einen Rahmen geben. So wurde innerhalb des Zufahrtsbereiches zum Kundenparkplatz des SO 1 eine überbaubare

Grundstücksfläche festgesetzt, auf der ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer zulässigen baulichen Höhe von 6 m errichtet werden darf. Ergänzend zu dem Pylon sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Attika darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden und Fremdwerbung ist grundsätzlich untersagt.

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

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

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

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

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

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

5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden, zu Werbeanlagen und zur Stellplatzherstellung wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Innerhalb des WA-Bereiches wurden Einfriedungen – in Form von Mauern oder Zäunen – für unzulässig erklärt, da diese dem beabsichtigten Geschosswohnungsbau zwar nicht entgegenstehen, aber die Notwendigkeit zur Grundstückseinfriedung auch nicht erkannt wird. Dies gilt jedoch nicht für die Einfriedung von Abfallbehältern. Zulässig und verbindlich festgesetzt ist zudem ein 2,00 m hoher Zaun hinter der an der Nord-Ost-Grenze des WA zu pflanzenden Hecke. Hierdurch wird das WA deutlich von der dahinterliegenden Grünfläche, dem Entwässerungsgraben und dessen Gewässerrandstreifen abgetrennt. Einer Zweckentfremdung des

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

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

5.3 Kennzeichnungen und nachrichtige Übernahmen

Ein Teilberiech des Plangebietes wurde über viele Jahrzehnte zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlenbasis genutzt (ehemaliges Gaswerk). In diesem Bereich waren die Böden nachweislich kontaminiert. Sanierungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt. Das gesamte Sanierungsgebiet wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)) offiziell als saniert erklärt. Der Umriss des ehemals kontaminierten und sanierten Bodenbereichs wurde im Planteil zum Bebauungsplan als „Altlastenfläche mit erfolgter Sanierung“ gekennzeichnet. Neben dem gekennzeichneten sanierten Bereich wurden die Bereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn zuvor orientierende Untersuchungen in Abstimmung mit dem StALU Westmecklenburg durchgeführt und etwaige Verdachtsmomente widerlegt oder geeignete Sanierungsmaßnahmen nachweislich erbracht und vorhandene Bodenbelastungen / -verunreinigungen beseitigt wurden.

In den Gebieten WA, SO 2 und öffentlicher Parkplatz ist ein Bodenabtrag nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der UBodB bestätigt ist.

Das Baudenkmal „Schweriner Straße 17, der gesetzlich festgesetzte Waldabstand von 30 m und das Küstengebiet West als Hochwasser-Risikogebiet wurden nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen. Auch die Abgrenzung der gültigen Trinkwasserschutzzone IIIB wurde in die Planzeichnung übernommen.

5.4 Hinweise

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

- Denkmalschutz,
- Kampfmittel,
- Schutz von Versorgungsleitungen,
- Artenschutz,
- Brand- und Katastrophenschutz,
- Pflanzlisten,
- Wasserwirtschaftliche Belange,
- Schallschutz,
- Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck,
- Wasserschutzgebiete,
- Verwenden von Niederschlagswasser,
- Eingriffsregelung,
- Verlust von Einzelbäumen,
- Aufhebung des V+E-Planes Nr. 11/92,
- Nachsorgender Bodenschutz,
- Freiflächenplan,
- Verkehrssicherheit.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

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

7 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.528 m²
Mischgebiet 1	ca. 1.567 m²

Mischgebiet 2	ca.	1.637 m²
Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum	ca.	38.790 m²
Sonstiges Sondergebiet – Wohnmobilstellplatz	ca.	6.247 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öff. Parkplatz	ca.	4.343 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öff. Geh- und Radwege	ca.	2.838 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	26.097 m²
Grünflächen	ca.	12.705 m²
Ausgleichsfläche (intern)	ca.	637 m²
Wasserflächen	ca.	547 m²
Wald	ca.	33.797 m²
Fläche Geltungsbereich	**ca.**	**13,86 ha**

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

8 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung und Anlagen

8.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

8.2 Anlagen einschl. Ergänzungen

[1] IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Potsdam im Februar 2021

[2] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 23970 Wismar; Oldenburg am 19.02.2018 (bzgl. Altlastensituation)

[3] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 Bürgermeister-Haupt-Straße 23970 Wismar; Oldenburg am 01.03.2019 (bzgl. Altlastensituation)

[4] KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH: Allgemeinde Baugrunduntersuchung – Neubau eines Fachmarktzentrums in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17; Oldenburg am 13.12.2019

[5] Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten; Esslingen am 17.05.2021

[6] Ingenieurbüro Klaeser (IBK): Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar; Waren (Müritz) im März 2019

[7] Ingenieurbüro Klaeser (IBK): Ergänzung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar; Waren (Müritz) im September 2019

[8] Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar; Dortmund im November 2020

[9] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in Wismar; Hamburg im Februar 2020

[10] Städtebauliches Konzept und Geländeschnitte als unverbindliche Verdeutlichung der gegenwärtigen Planung; peko planungs GmbH, im Juli 2021

[11] upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH: Endbericht zur Bodensanierung am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar; Rostock im August 2020

[12] Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH: Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar, Stand 26.03.2018, einschließlich Ergebnisprotokoll Ingenieurbüro Möller vom 15.09.2020 und Erläuterungen zu den Abweichungen vom Oktober 2020

Aufgestellt
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Lorsch, im Juli 2021

i.A. M.Eng. Sebastian Mack

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

Stand Juli 2021

Bearbeitung:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Claudia Bischof, M. Sc. Biologie
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Jennifer Krutzke, M. Sc. Geoökolgie
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 3804

Juli 2021

Titelfoto:Untersuchungsgebiet mit Blick auf die Altstadt. (Foto: IUS 17.05.2018)

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstr. 7a · 14482 Potsdam
Tel.: (0331) 74 889-40 · Fax: (0331) 74 889-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Anlass ... 1
1.2 Methodik des Umweltberichtes ... 1
1.2.1 Rechtlicher Rahmen ... 1
1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen ... 3
1.2.3 Methodik der Zusammenstellung der Unterlagen ... 3
1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ... 5
1.4 Inhalt und Ziele des B-Plans ... 6
1.5 Ziele des Umweltschutzes ... 7
1.5.1 Ziele der Raumordnung ... 7
1.5.2 Fachgesetzliche Ziele ... 8
1.5.3 Fachplanerische Ziele ... 16
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 19
2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) ... 19
2.1.1 Bestand Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 19
2.1.2 Bestand Fläche ... 25
2.1.3 Bestand Boden ... 28
2.1.4 Bestand Wasser ... 30
2.1.5 Bestand Klima und Luft ... 33
2.1.6 Bestand Landschaft ... 34
2.1.7 Bestand Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ... 35
2.1.8 Bestand Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 36
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... 37
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 37
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 39
2.3.2 Fläche ... 43
2.3.3 Boden ... 43
2.3.4 Wasser ... 45
2.3.5 Klima und Luft ... 47
2.3.6 Landschaft ... 48
2.3.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ... 48
2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 49
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 50
2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben ... 50

2.3.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 50
3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen 51
3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 51
3.2 Schutzmaßnahmen 52
3.3 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen 53
3.4 Gestalterische Maßnahmen 53
3.5 Überwachungsmaßnahmen 53
4 Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich 53
4.1 Bilanzierung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs nach HZE (2018) 54
4.2 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für Bäume nach Baumschutzkompensationserlass (2007) 54
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54
6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 54
7 Zusammenfassung 56
8 Quellen 57
8.1 Rechtliche Grundlagen 57
8.2 Literatur, weitere Quellen 58

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte
Anlage 2: Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE (2018)
Anlage 2.1 Baumkataster
Anlage 3: Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (Maßnahmenbeschreibung und Reservierungsbestätigung)
Anlage 4: Gutachten – Geschützte Biotope

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes. 6
Abbildung 2: Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchAG M-V in der Umgebung des Plangebietes. 9
Abbildung 3: Wasserschutzgebiete. 11
Abbildung 4: Wasserkörper nach WRRL im Plangebiet. 14
Abbildung 5: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans. 26
Abbildung 6: Versiegelte Flächenanteile innerhalb des Untersuchungsgebiets. 27
Abbildung 7: Bodentypen im Untersuchungsgebiet. 29
Abbildung 8: Grundwasserkörper Wallensteingraben (LUNG M-V 2015a). 32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nach BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes 4
Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene Fledermausarten. 19
Tabelle 3: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet. 21
Tabelle 4: Biotoptypen des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich B-Plan und 50 bzw. 200 m Puffer) 23
Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV im Vergleich zu den Messwerten der Talliner Str. in Wismar im Jahr 2018 (nach LUNG M-V 2019b). 34
Tabelle 6: Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und betroffene Schutzgüter. 37
Tabelle 7: Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung. 38
Tabelle 8: Prognose der Kfz-Fahrten auf dem Vorhabensgelände. 47

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
B-Plan	Bebauungsplan
BTEX	aromatische Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole
DSchG M-V	Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
DTK	Digitale Topographische Karte
EG	Europäische Gemeinschaft
EU	Europa/ Europäisch
FFH	Fauna Flora Habitat
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG
FGE	Flussgebietseinheit
GOK	Geländeoberkante
GWK	Grundwasserkörper
HZE	Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MKW	Mineralölkohlenwasserstoff
NatSchAG M-V	Naturschutz-Ausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
NSG	Naturschutzgebiet
OWK	Oberflächenwasserkörper
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
WSG	Wasserschutzgebiet
UbodB	Untere Bodenschutzbehörde
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

1 Einleitung

1.1 Anlass

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz sowie Wohnbebauung zu nutzen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt.

Der vorliegende Umweltbericht dient dazu, die umweltbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter systematisch zu beschreiben und zu bewerten. Damit ist er gem. § 2 BauGB Informationsgrundlage für die Abwägung im Bebauungsplanvorhaben.

Der Umweltbericht erfüllt die Anforderungen des § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG. Die gemäß BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den Schutzgütern des UVPG ist in Tabelle 1 dargelegt.

1.2 Methodik des Umweltberichtes

1.2.1 Rechtlicher Rahmen

1.2.1.1 Umweltbericht

Bei der Aufstellung des B-Planes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Für diese Belange des Umweltschutzes wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden. Gemäß dieser Anlage müssen im Umweltbericht mindestens folgende Angaben enthalten sein.

Einleitung:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung):

- Bestandsaufnahme (derzeitiger Umweltzustand inkl. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden),
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante),
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase),
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Bau- und Betriebsphase),
- anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung, nur plankonforme Alternativen).

Angaben über:

- verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
- allgemein verständliche Zusammenfassung.

1.2.1.2 Eingriffsregelung

Die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Einbringung der landschaftspflegerischen Belange in die Bauleitplanung (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind, ist abzuarbeiten. Sie werden an anderer Stelle behandelt. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, "*vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen*". Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ein Eingriff liegt vor bei "*Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*" (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (vgl. hierzu § 1a Abs. 3 BauGB).

Darüber hinaus sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE) zu berücksichtigen (LUNG M-V 2018).

1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Bestandsaufnahmen und Bewertung vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne (insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind in der Umweltprüfung heranzuziehen (MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V 2005).

1.2.3 Methodik der Zusammenstellung der Unterlagen

Die inhaltliche Gliederung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an den oben genannten gesetzlichen Vorgaben.

Die Umweltbelange, die als Gegenstand der Umweltprüfung bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind (siehe oben), werden im vorliegenden Umweltbericht in folgenden Kapiteln thematisch näher betrachtet:

Tabelle 1: Nach BauGB zu berücksichtigende Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i), und § 1a BauGB Abs. 2 und 3	**Kapitel**
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB: Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB: Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Kapitel 1.5.2 Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB: umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB: Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Kapitel 1.5.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Kapitel 1.5 Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3
§ 1a Abs. 2 BauGB: Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3 Kapitel 3
§ 1a Abs. 2 BauGB: Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i), und § 1a BauGB Abs. 2 und 3	Kapitel
§ 1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung)	Kapitel 2.1 Kapitel 2.3 Kapitel 3

Angaben über verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bzw. Hinweise auf technische Lücken oder fehlende Informationen sind im Kapitel 2 in den jeweiligen Unterkapiteln der natürlichen Ressourcen erläutert.

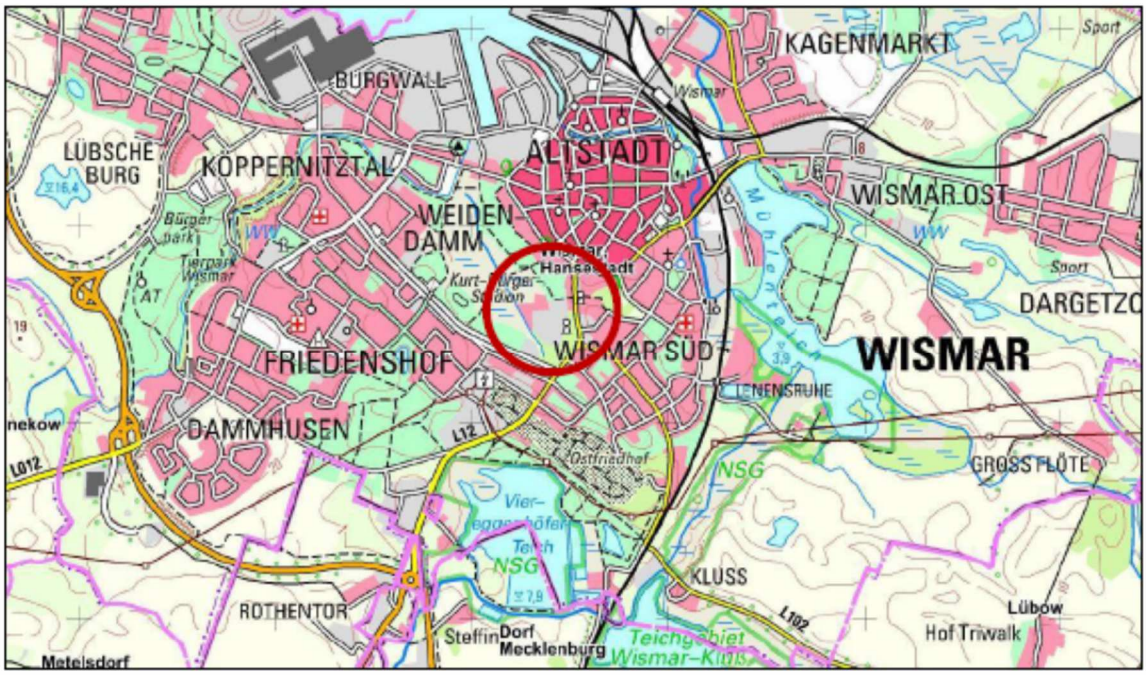
1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das südlich der Innenstadt an der Schweriner Straße liegende Untersuchungsgebiet ist in Abbildung 1 dargestellt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,8 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Kleingartenanlage "Im Wall",
- die Bebauung an der Schweriner Straße im Norden, im Osten und Süden,
- den Sportplatz, einen Hundeübungsplatz sowie
- das gesetzlich geschützte Feuchtbiotop "Kuhweide" im Nordwesten.

Das Untersuchungsgebiet umfasst zum einen den Geltungsbereich des B-Plans, in welchem die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden. Zum anderen wird gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2018) ein Puffer von 50 bzw. 200 m um den Geltungsbereich untersucht, in welchen vor allem die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens betrachtet werden.



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

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes.

1.4 Inhalt und Ziele des B-Plans

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in folgende Bereiche vor:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Mischgebiet (MI),
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wohnmobilpark“ (SO1),
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO2),
- öffentlicher Parkplatz.

Ein Teil des Drewes-Wäldchens mit der darin bestehenden Fußwegeverbindung, ein kleinteiliges Mischgebiet im Nordosten und die Kleingartenanlage im Norden soll durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Geplant ist eine Verlagerung des im Südwesten des Geltungsbereiches bestehenden Aldi-Marktes in das ausgewiesene Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

1.5 Ziele des Umweltschutzes

1.5.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist die Hansestadt Wismar Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Wismar hat damit u. a. die Aufgaben die Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort zu erhalten und zu stärken sowie zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen - sowohl für die Stadt als auch für das Umland.

Aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V wurde der Regionale Raumentwicklungsplan Westmecklenburg (RREP WM 2011) entwickelt, in dem die Vorgaben des LEP fachlich ausdifferenziert und für die Region konkretisiert werden.

- Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- Die Böden sollen in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit als Lebensgrundlage für Flora und Fauna, Filter und Puffer für den Wasserhaushalt sowie als Produktionsfaktor für Land- und Forstwirtschaft gesichert und entwickelt werden.
- Um den Verbrauch belebter Bodenfläche möglichst gering zu halten, gilt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung versiegelter Flächen und Nutzungsbündelung sollen verstärkt auch im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatz-(Kompensations-) maßnahmen zur Anwendung kommen.
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines "Tourismusraums/ Tourismusentwicklungsraums", eines "Vorbehaltgebietes Landwirtschaft“ sowie eines "Vorbehaltgebietes Hochwasserschutz" (RREP WM 2011).

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird die Vorhabenfläche zum Teil als "Gewerbliche Baufläche", als "Grünfläche", als "Fläche für die Landwirtschaft" sowie als "Fläche für die Ver- und Entsorgung" dargestellt (WISMAR 2019).

1.5.2 Fachgesetzliche Ziele

1.5.2.1 Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchAG M-V

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

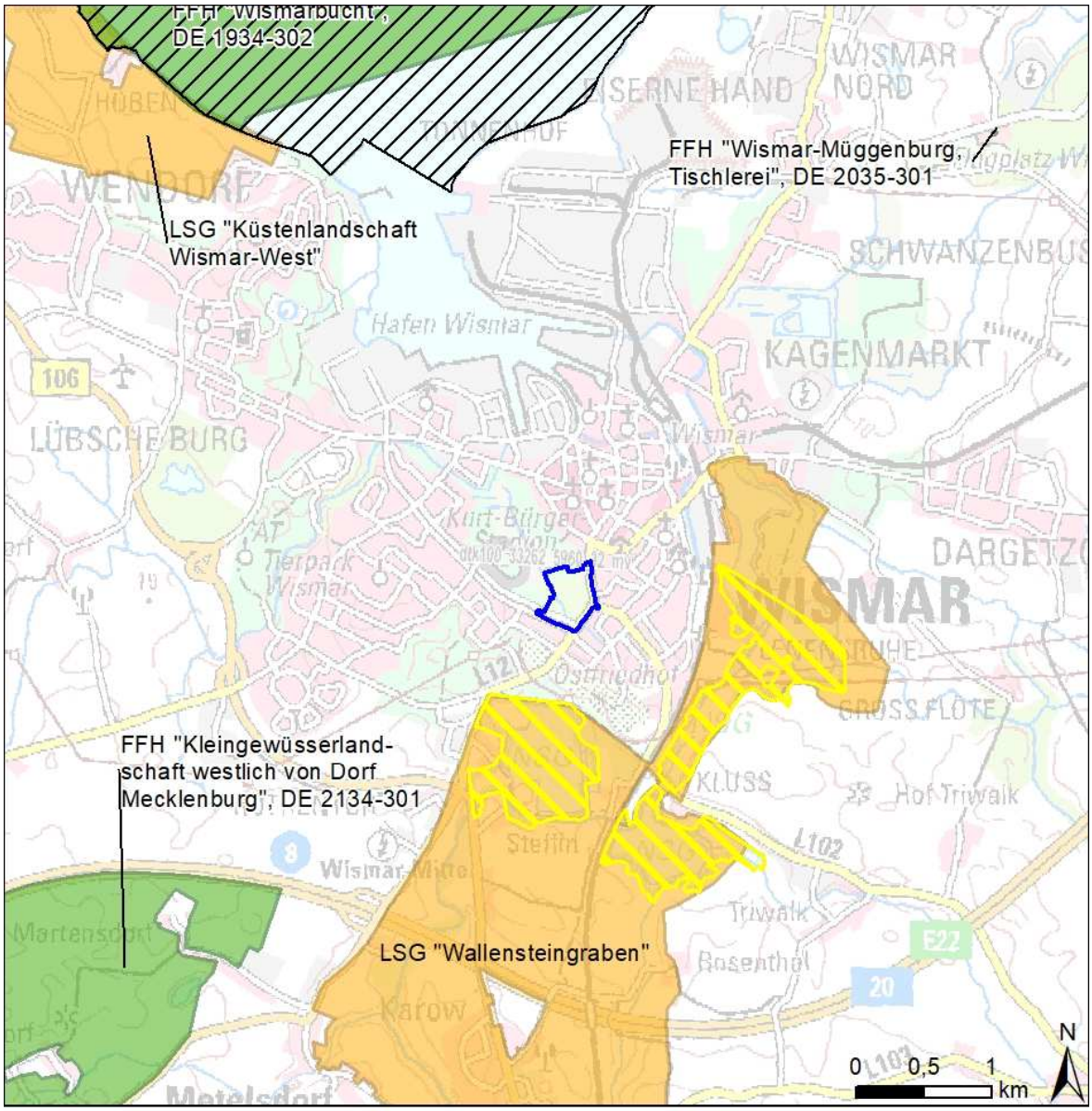
Nördlich der Stadt liegen das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) mit einer Fläche von ca. 23.800 ha und das Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) mit einer Größe von ca. 42.500 ha. Das Vogelschutzgebiet überlagert sowohl das FFH-Gebiet als auch das ca. 4 km von der Stadt entfernte NSG "Insel Walfisch" (MV_NSG_140).

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

Direkt südlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wallensteingraben" (MV_LSG_056) mit einer Fläche von ca. 1.800 ha.

Die Schutzgebiete sind in der Abbildung 2 dargestellt.

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.



Legende

- Naturschutzgebiet (NSG) " Teichgebioet Wismar-Kluß"
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff", DE 1934-401
- FFH-Gebiet (FFH)
- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Quelle:
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php; Download 07.02.2019

Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 2: Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. NatSchAG M-V in der Umgebung des Plangebietes.

1.5.2.2 Altlasten

Unter dem Begriff Altlasten sind Altablagerungen, Altstandorte und Rüstungsaltlasten zusammengefasst. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes sind keine Hinweise auf Kampfmittel für die betreffenden Flurstücke vorhanden (LPBK M-V 2013).

Für das geplante Vorhaben liegen eine „Abschließende Gefahrenbeurteilung ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 - Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil)“ (URST 2015) sowie ein „Sanierungsplan nach §13 BBodSchG - ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 – Gaswerksteil“ (USRT 2016) vor.

Auf Grundlage dieser umfangreichen Gutachten liegen im Plangebiet aufgrund der Gasproduktion Kontaminationen des Bodens und lokal des Schichtenwassers vor. Im Sanierungskonzept wurde der Bodenaustausch mit Wasserhaltung ohne Baugrubenverbau vorgeschlagen. Eine separate Sanierung des kontaminierten Schichtenwassers ist aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen nicht erforderlich.

Die Zielsetzungen des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Lebensraum- und Regelungsfunktion finden in der Sanierungsplanung Berücksichtigung und sind in den betroffenen Bereichen als gestört zu bewerten. Eine Archivfunktion erfüllt der Boden am Standort nicht. Auch die Wirkungspfade gemäß § 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf die Schutzgüter werden betrachtet (vgl. Kapitel 2.1, URST 2016).

1.5.2.3 Bodendenkmale

Im Text zum vorliegenden B-Plan 68/17 wird erwähnt, dass sich im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt sind. Ein Vorkommen von bisher unbekannten Bodendenkmalen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Kapitel 2.3.8 ist daher beschrieben, wie sich das geplante Vorhaben auf diese möglichen Bodendenkmale auswirkt und in wie weit die Schutzziele des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern beeinträchtigt werden könnten.

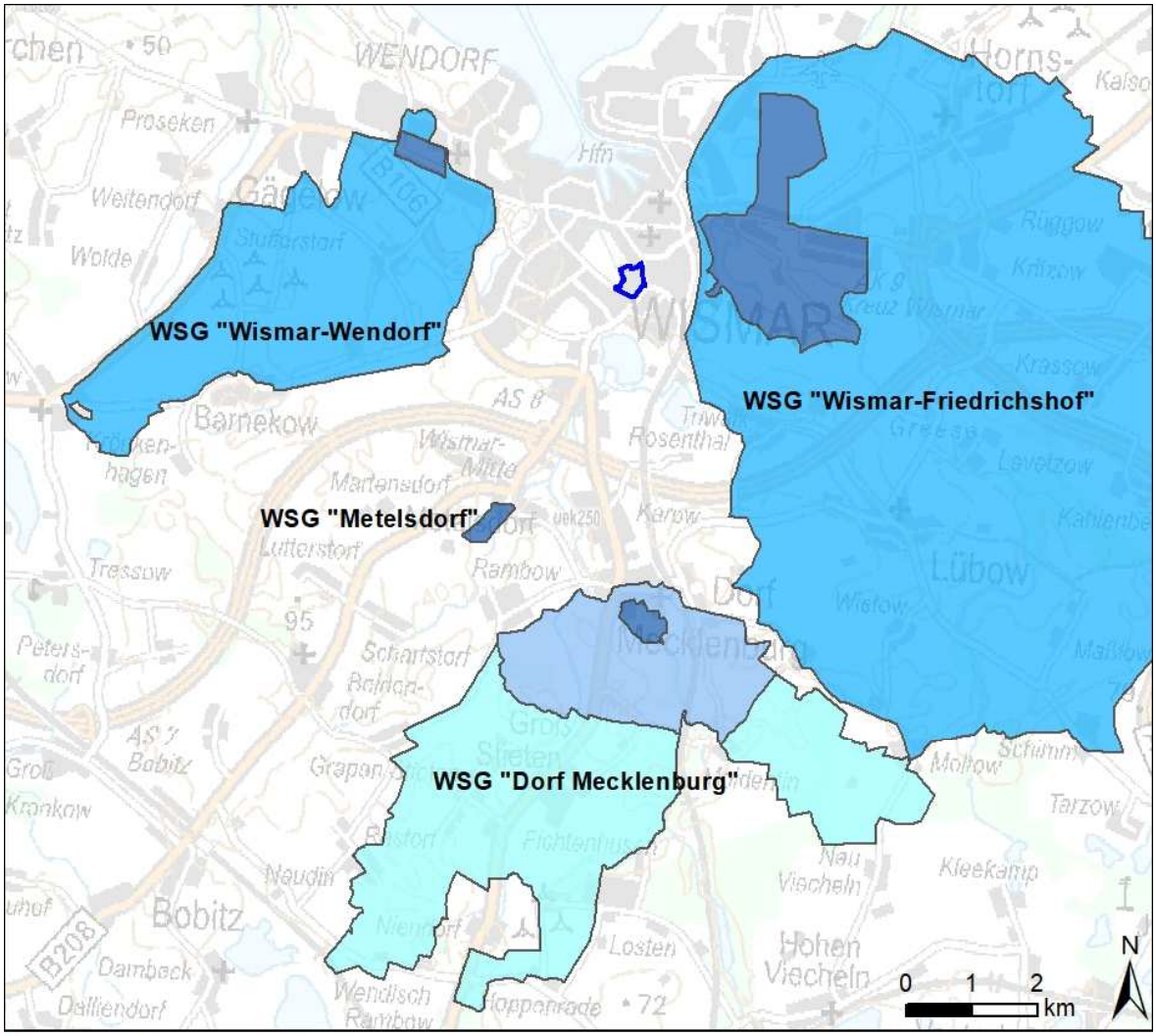
1.5.2.4 Wasserschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Östlich der Stadt Wismar liegt das Wasserschutzgebiet (WSG) Wismar-Friedrichshof (Zone 3) und westlich der Stadt das WSG Wismar- Wendorf (Zone 3). Die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar- Friedrichshof soll aber zukünftig durch Teile des aktuellen Geltungsbereichs verlaufen. (FUGRO 2016)

Die Stadt Wismar liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ungefähr 30 km südöstlich der Hansestadt entfernt, befindet sich die Warnowniederung, welche durch Verordnung vom 3. Dezember 2007 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist (ÜSG WARNOWVO 2007).

Allerdings sind einige Teile des Stadtgebietes Wismar, darunter auch der Geltungsbereich des Vorhabens, Bestandteil des Hochwasser-Risikogebiets „Küstengebiet West“.

Die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen der zuvor genannten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete genannten Ziele sowie die Maßnahmen des Hochwasserrisikomanagements wurden beim geplanten Vorhaben berücksichtigt.



Wasserschutzgebiete (WSG)

- Schutzzone II
- Schutzzone III
- Schutzzone IIIA
- Schutzzone IIIB
- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Quelle:
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php; Download 07.02.2019

Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 3: Wasserschutzgebiete.

1.5.2.5 Wasserrahmenrichtlinie

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL - RICHTLINIE 2000/60/EG) schafft einen Ordnungsrahmen für den Schutz der Binnenoberflächengewässer […] und des Grundwassers […] u. a. zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt (Art. 1a WRRL).

Die Mitgliedsstaaten der EU bestimmen die einzelnen Einzugsgebiete innerhalb ihres jeweiligen Hoheitsgebiets und ordnen sie […] jeweils einer Flussgebietseinheit zu (Art. 3 Abs. 1). Für jede Flussgebietseinheit muss ein rechtsverbindlicher Bewirtschaftungsplan erstellt werden (Art. 13 Abs. 1), in dem Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele der WRRL festgelegt werden. Die Einstufung des Zustands bzw. Potenzials der Gewässer erfolgt nach Anhang V der Richtlinie.

Das Plangebiet liegt im Bereich der nationalen Flussgebietseinheit Warnow/Peene, in der Planungseinheit Küstengebiet West.

Der aktualisierte Bewirtschaftungsplan (LUNG M-V 2015A) und das Maßnahmenprogramm (LUNG M-V 2015B) gelten von 2016 bis einschließlich 2021 und bilden die Grundlage für den 2. Bewirtschaftungszyklus der WRRL.

Als überregional bedeutsame vorrangige Handlungsfelder wurden für den 2. Bewirtschaftungszeitraum folgende Wasserbewirtschaftungsfragen für die FGE Warnow/Peene identifiziert (LUNG M-V 2015A):

- hydromorphologische Veränderungen der Oberflächengewässer,
- signifikante Belastungen mit Nährstoffen in den Oberflächengewässern und dem Grundwasser sowie Schadstoffen in den Fließgewässern,
- Auswirkungen des Klimawandels auf den Wasserhaushalt

Oberflächenwasserkörper

In Bezug auf Oberflächengewässer gelten folgende Ziele (Art. 4 Abs. 1a WRRL):

- Verhinderung einer Verschlechterung des Zustands aller Oberflächengewässer (Abs. 1a) i)).
- Schutz, Verbesserung und Sanierung aller natürlichen Oberflächengewässer, sodass spätestens im Jahr 2015 ein „guter (ökologischer und chemischer) Zustand“ erreicht wird (Abs. 1a) ii)).
- Schutz und Verbesserung aller künstlichen und erheblich veränderten Oberflächengewässer, sodass spätestens im Jahr 2015 ein „gutes ökologisches Potenzial" sowie ein „guter chemischer Zustand“ erreicht werden (Abs. 1a) iii)).
- Für Gewässer, für die eine Fristverlängerung für die Zielerreichung über 2015 hinaus in Anspruch genommen wird, sind spätestens nach 2 weiteren Bewirtschaftungszyklen (2015-2021 und 2022-2027) alle Umweltziele der Richtlinie zu verwirklichen.

Das Vorhabensgebiet berührt kein Oberflächenwasserkörper. Das Vorhaben ist nicht mit Maßnahmen verknüpft, die sich z.B. durch Stoffeinträge auf weiter entfernt liegende Oberflächenwasserkörper (siehe Abbildung 4) auswirken könnten. An eine Verschlechterung von Oberflächenwasserkörpern ist somit von vornherein ausgeschlossen.

Grundwasserkörper

Für das Grundwasser sind folgende Ziele festgelegt (Art.4 Abs. 1b WRRL):

- Verhinderung oder Begrenzung der Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser und Verhinderung einer Verschlechterung des Zustands aller Grundwasserkörper.
- Schutz, Verbesserung und Sanierung aller Grundwasserkörper und Gewährleistung eines Gleichgewichts zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.
- Umkehrung der signifikanten und anhaltenden Trends einer Steigerung der Konzentration von Schadstoffen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten zur schrittweisen Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers.

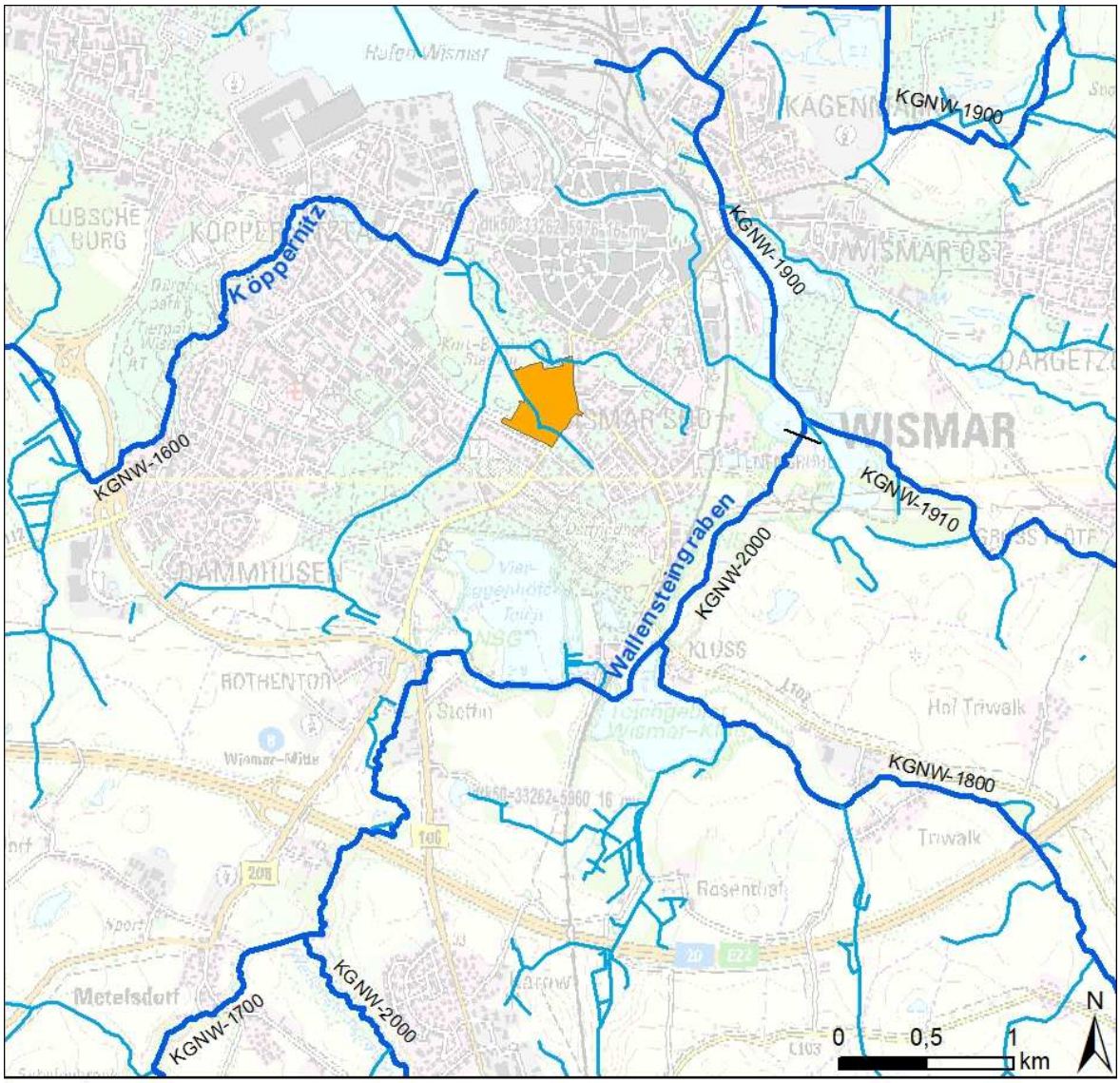
Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) WP_KW_2.

Es gilt, einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand für diesen GWK zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Maßnahmenprogramm (LUNG M-V 2015B) sind zur Erreichung der Ziele der WRRL folgende Maßnahmen für den Grundwasserkörper vorgesehen:

- Maßnahmen zur Verminderung der Nährstoffbelastung aus der Landwirtschaft,
- Untersuchung zu Ermittlungszwecken an GWK im schlechten chemischen und mengenmäßigen Zustand.

In der Fortschreibung des Nährstoffkonzeptes (MLUV M-V 2016) werden als Maßnahmen für das Grundwasser unter anderem die Weiterentwicklung des Grundwassernetzes, der Neuzuschnitt der GWK auf Basis neuer geologischer Grundlagen und die Umsetzung der Düngeverordnung aufgelistet.

In wie weit die genannten Ziele der WRRL in Bezug auf den betroffenen Grundwasserkörper beeinträchtigt werden, wird im Kapitel 2.3.4 erläutert.



Legende

	Oberflächenwasserkörper
KGNW 1900	Wasserkörpernummer
	sonstige Fließgewässer
	Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Das Untersuchungsgebiet liegt im Grundwasserkörper Wallensteingraben (DE_GB_DEMV_WP_KW_2)

Quelle:
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php; Download 07.02.2019

Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 4: Wasserkörper nach WRRL im Plangebiet.

1.5.2.6 Lärm

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Geräusche, deren Höhe je nach Schutzwürdigkeit des Gebietes unterschiedlich definiert ist.

Lärmaktionsplan Wismar

Die Hansestadt Wismar hat einen Lärmaktionsplan Stufe 2 (WISMAR 2018) aufgestellt. Im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG bzw. § 47 BImSchG wird zwischen Lärmquellen innerhalb und außerhalb von Ballungsräumen unterschieden. Da Wismar kein Ballungsraum im Sinne der Umgebungslärm-Richtlinie ist, sind als Lärmquellen grundsätzlich Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen zu berücksichtigen. Für die Erfassung des Straßenverkehrslärms sind alle Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr zu betrachten. Fluglärm durch einen Flughafen mit mehr als 50.000 Bewegungen im Jahr ist in Mecklenburg-Vorpommern nicht vorhanden, demzufolge im Rahmen der Lärmaktionsplanung nicht zu berücksichtigen. Die Erfassung des Schienenlärms erfolgt über das Eisenbahn-Bundesamt. Die Lärmkarten liegen für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern bzw. Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr vor (EBA 2017) vor.

1.5.2.7 Luftqualität

Aus fachgesetzlicher Sicht ergibt sich die Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft (siehe insbesondere 39. BImSchV). Bei Überschreitung bzw. der Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten (bzw. Summenwerte aus Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge) oder Alarmschwellen sollen Luftreinhaltepläne bzw. Aktionspläne aufgestellt werden, die die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung der Luftverunreinigungen festlegen (siehe § 47 BImSchG). Für die in den Ballungsräumen und Gebieten betroffenen Kommunen - nicht für die gesamte Gebietsfläche - erstellt die zuständige Landesbehörde Luftreinhaltepläne, über die der Kommission der Europäischen Union berichtet werden muss. Wismar verfügt derzeit nicht über einen Luftreinhalteplan. Im Stadtgebiet werden seit 2016 die Schadstoffe PM_{10} und $PM_{2,5}$ an der Messstation (städtischen Hintergrund) Talliner Straße gemessen.

1.5.2.8 Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmale

Das Plangebiet ist nicht Teil einer historischen Kulturlandschaft. Das Verwaltungsgebäude (Gebäude 1) des ehemaligen Gaswerkes HEVAG an der Schweriner Straße ist als Baudenkmal "Schweriner Straße 17" ausgewiesen. Es befindet sich innerhalb des Plangebietes und unterliegt dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommerns. Im Kapitel 2.3.8 ist beschrieben wie sich das geplante Vorhaben auf dieses Baudenkmal auswirkt und in wie weit die Schutzziele des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern beeinträchtigt werden.

1.5.2.9 Rechtskräftige Kompensationsflächen

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) wurden Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung festgelegt, die in drei Prioritäten-Kategorien eingeteilt wurden. In der Stadt Wismar wurde 1 % der Stadtfläche als potenzielle Kompensationsfläche mit der Priorität I (hoher Handlungsbedarf) gesichert.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bestehen aktuell Ersatzpflanzungen (V.U.E.- PLAN-NR. 11/92).

1.5.3 Fachplanerische Ziele

1.5.3.1 Landschaftsprogramm

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V 2003) gibt konkrete Ziele und Maßnahmen des Landes für Naturschutz und Landschaftspflege vor. Aufgrund der einzigartigen Naturausstattung besitzt Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung bei der Erfüllung der ökologischen Ziele, insbesondere "*für Arten und Ökosysteme,*

- *die nur hier vorkommen (Endemiten)*
- *die im Verbreitungsgebiet schwerpunktmäßig hier auftreten (z.B. Brutvögel, die auf Europa beschränkt sind) oder*
- *die hier noch typische und erhaltungsfähige Populationen und Vorkommen aufweisen."*

Es sind im Sinne einer nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Ökosysteme mit hohem Selbstregulationspotenzial anzustreben. Daher sind natürliche oder naturnahe Lebensräume besonders bedeutsam.

Für den Erhalt von Arten liegt der Schwerpunkt auf dem Schutz der Lebensräume. *"Unmittelbarer Artenschutz erfolgt nur unterstützend, zeitlich begrenzt oder für Arten, die intensiv genutzte oder Siedlungs-Habitate benötigen (z.B. landwirtschaftlich genutzte Nahrungsgebiete für rastende Vogelarten [...], Quartiere für Fledermäuse in Siedlungs-strukturen)."*

Die Schwerpunkte für einen zielorientierten Naturschutz liegen in den Komplexen:

- Nährstoff- und Schadstoffeintrag und Landnutzungsintensität,
- Landschaftswasserhaushalt und
- Natürliche Dynamik, Störungsfreiheit.

Die Entwicklungskonzeption beinhaltet ein räumliches Leitbild mit Biotopverbund, naturgutbezogene Leitlinien sowie räumlich konkrete Umweltqualitätsziele für die Landschaftszonen. Schwerpunkte in der Maßnahmenkonzeption sind u. a.:

- Sicherung der Funktion unzerschnittener landschaftlicher Freiräume durch Instrumente des Naturschutzes und der Raumordnung.
- Reduzierung der Nähr- und Schadstoffeinträge in Gewässer und Böden.
- Konzentration von Kompensationsmaßnahmen für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf der Grundlage ausgewiesener "Kompensationsräume".

1.5.3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg von 1998 wurde 2008 als erste Fortschreibung veröffentlicht und stellt die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar (LUNG M-V 2008). Er bildet die Grundlage für die Aufstellung kommunaler Landschaftspläne und bewertet folgende Schutzgüter von Natur und Landschaft im Planungsraum Westmecklenburg:

- Arten und Lebensräume
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Landschaftlicher Freiraum.

Als Qualitätsziele für Biotope im Siedlungsraum sind u. a. angegeben:

- Schaffung von Nisthilfen und Quartierangeboten für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten
- Berücksichtigung besonderer Artvorkommen bei Sanierungsmaßnahmen
- Erhalt unversiegelter Ruderalflächen als Standorte für typische Dorfpflanzen und als Kleinsthabitate für zahlreiche Tierarten
- Erhalt von Altbäumen und dörflichen Parkanlagen innerhalb bzw. angrenzend zu Siedlungsbereichen.

1.5.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.01.2020 der Hansestadt Wismar wird das beplante Areal als "Gewerbliche Baufläche", "Grünfläche", "Fläche für die Landwirtschaft" sowie als "Fläche für die Ver- und Entsorgung" ausgewiesen. Aufgrund der in Teilen abweichenden Planungsziele wird eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und das Verfahren eingeleitet.

Die im Flächennutzungsplan bisher als "Gewerbliche Baufläche" dargestellte südliche Fläche soll um die angrenzende "Fläche für die Landwirtschaft" erweitert und künftig als

"Wohnbaufläche" dargestellt werden. Die nördlich liegende "Gewerbliche Baufläche" wird zusammen mit der nördlich und westlich angrenzenden "Fläche für die Landwirtschaft" sowie der "Fläche für Ver- und Entsorgung" als Sonderbaufläche dargestellt (WISMAR 2020).

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Im Folgenden werden die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch/ menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter in ihrem derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario) beschrieben sowie ihre Bedeutung für den Naturhaushalt erläutert.

2.1.1 Bestand Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Bestandssituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden 2018 eine Biotoptypenerfassung sowie mehrere faunistische Untersuchungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt. Eine konkrete Beschreibung dieser Kartierungen inkl. der Erfassungstermine, der verwendeten Methodik und der Ergebnisse der Erfassungen sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung findet sich im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2021). Zusätzlich dazu wurde ein Gutachten zu den geschützten Biotopen angefertigt, welches sich in Anlage 4 befindet.

Nachfolgend werden daher die erfassten Biotope sowie untersuchten Artengruppen zusammenfassend dargestellt.

2.1.1.1 Bestand Tiere

Fledermäuse

Im Verlauf der Erfassungen von Fledermäusen wurden die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Die Aktivität von Fledermäusen im Gebiet ist nicht sehr hoch. Es handelt sich überwiegend um Zwergfledermäuse, die für Siedlungsbereiche charakteristisch sind.

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene Fledermausarten.

Art		**FFH-Status/ Gefährdung**		
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Anhang FFH**	**RL EU**	**RL D**
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	LC	V
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	IV	LC	*
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	LC	*
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	IV	LC	*
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	LC	*

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle siehe nächste Seite

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle:

Schutzstatus:	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV
Gefährdung:	
RL EU (IUCN 2021)	LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021):

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion	
0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	i „gefährdete wandernde Tierart“

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

Bedeutung als Quartierstandort

Im Eingriffsbereich sind kaum geeignete Sommerquartiere vorhanden. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend jüngeren bis mittleren Alters. Von den bestehenden älteren Baumbeständen im Bereich des Drewes-Wäldchens sind ebenfalls nur wenige als Fledermausquartiere geeignet.

Im näheren Umfeld der Maßnahme befinden sich einige ältere Gebäude und insbesondere Kirchtürme, die potenziell als Tagesquartier geeignete Strukturen aufweisen. Diese Gebäude befinden sich jedoch außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Haus 1) weist im Bereich der Dachsimse geeignete Quartierstrukturen auf. Es konnten jedoch keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Das Gebäude ist nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet.

Bedeutung als Jagdhabitat

Das Gebiet hat eine Funktion als Jagdhabitat für die Fledermäuse. Es ist jedoch nicht von einem essentiellen Jagdhabitat auszugehen. Für diese Einschätzung sprechen die folgenden Gründe:

- Geringe Aktivität und geringer Anteil von aufgezeichneten Jagdrufen.
- Höhere Aktivität und höherer Anteil jagender Arten im Bereich der Feuchtbiotope nordwestlich und östlich des Plangebietes.

Das untersuchte Gebiet wird hinsichtlich der Flugrouten folgendermaßen eingeschätzt:

- Der Weg im Drewes-Wäldchen wird durch Fledermäuse als Flug- und Jagdroute genutzt.
- Der nördliche Weg entlang der Kleingartensiedlung dient als Jagdroute.
- Nördlich des Untersuchungsgebietes wurden Flugrouten entlang der Schweriner Straße und der Kleingartenanlagen nachgewiesen.
- Bedeutendere Flugrouten finden sich vermutlich zwischen den potenziellen Quartieren in Gebäuden (Kirchtürme etc.) und den insektenreichen Feuchtgebieten westlich und östlich des Plangebietes.

Europäische Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet wurden im Verlauf der Erfassungen von 2018 insgesamt 42 Vogelarten beobachtet. Für 14 Arten konnte ein Brutverdacht bzw. Brutnachweis festgestellt werden (siehe Tabelle 3). Weitere 21 bzw. 7 Arten nutzten das Gebiet als Nahrungsgäste bzw. Überflieger.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet vor allem weit verbreitete Arten der Siedlungen und Parks festgestellt. Die nachgewiesenen Reviere befinden sich überwiegend innerhalb der bestehenden Gehölzbestände.

Von besonderer Bedeutung sind außerdem die ausgedehnten Schilfflächen der Niederung im Nordwesten des Untersuchungsgebietes sowie der Baumbestand des Drewes-Wäldchens.

Tabelle 3: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet.

Deutscher Artname	Wiss. Artname	Status Im UG	Anzahl Niststätten/ Revieret
Amsel	*Turdus merula*	BV	8
Blaumeise	*Parus caeruleus*	BV	2
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	5
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3
Kohlmeise	*Parus major*	BV	7
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	2
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	BV	2
Ringeltaube	*Columba palumbus*	BV	mind. 4
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	2
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	BV	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	BV	3
Sumpfmeise	*Parus palustris*	BN	1
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	BV	2
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	5

Legende: BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis

Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat

Große Teile des Untersuchungsgebietes gehen durch das Bauvorhaben als Nahrungshabitate für die nachgewiesenen Vogelarten verloren.

Von den nachgewiesenen Arten, welche das Gebiet als Nahrungsgäste nutzen, sind Rauchschwalbe und Star in der Roten Liste Deutschlands (RLZ 2021) als gefährdet und Waldschnepfe in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) als stark gefährdet gemeldet.

Die übrigen Arten sind weit verbreitete Arten, die in Siedlungen, Brachflächen und Parkanlagen häufig vorkommen.

Für diese Arten sind im Nordwesten und im Norden des Untersuchungsgebietes sowie in den angrenzenden Siedlungen eine Vielzahl vergleichbarer Nahrungshabitate vorhanden.

Es ist bei diesen Arten nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat im Bereich des Baugebietes auszugehen.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sowie den angrenzenden Bereichen wurden nur weit verbreitete anpassungsfähige Amphibienarten wie Erdkröte und Grasfrosch festgestellt. Des Weiteren gelangen Nachweise aus der Gruppe der Wasserfroschkomplexe, wobei es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um See- und/oder Teichfrosch handelt.

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Amphibien. Die nachgewiesenen Arten gehören nicht zu den streng geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG.

Die im Bereich des Teiches nach Angaben der UNB Landkreis Nordwestmecklenburg früher vorkommenden Arten Kamm- und Teichmolch konnten aktuell nicht nachgewiesen werden.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet konnte nur eine Waldeidechse nachgewiesen werden. Diese Reptilienart ist nicht streng geschützt nach § 44 BNatSchG

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Reptilien.

Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsgebiet konnten keine holzbewohnenden Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten der Schmetterlinge bzw. Libellen nachgewiesen werden. Das Gebiet hat eine allgemeine Funktion für das Vorkommen dieser Arten.

Bezogen auf die Libellen finden sich auf der Fläche keine geeigneten Habitatgewässer (im Mai ausgetrocknet). Lediglich der im Süden gelegene Teich sowie der Graben sind dauerhaft wasserführend. Im Umfeld des Vorhabens findet sich eine Vielzahl dauerhaft wasserführender Gewässer. Der Teich und der Graben sollten soweit möglich erhalten und aufgrund offensichtlicher struktureller Mängel aufgewertet werden.

2.1.1.2 Bestand Pflanzen und Biotope

Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 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 (RLZ 2021) 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 Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in der Tabelle 4 sowie in der Biotoptypenkarte in Anlage 1 dargestellt.

Tabelle 4: Biotoptypen des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich B-Plan und 50 bzw. 200 m Puffer).

Signatur	Code	Biotop	Schutzstatus NatSchAG M-V	Lage
W	**1**	**Wälder**		
WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	§ 20	50, 200
WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald	§ 20	50, 200
WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand		G, 50
B	**2**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**		
BL	2.1	Gebüsch frischer bis trockener Standorte		G
BLR	2.1.4	Ruderalgebüsch		G
BR	2.6	Baumreihe		G, 50, 200
BRL	2.6.3	Lückige Baumreihe	§ 19	G, 50, 200
BRN	2.6.6	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	teilweise § 18	G, 50
BB	2.7	Einzelbaum und Baumgruppe		G
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum	§ 18	G
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum		G
F	**4**	**Fließgewässer**		
FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung		50, 200
FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung		G, 50
S	**5**	**Stehende Gewässer**		
SYA	5.6.6	Naturfernes Abgrabungsgewässer		G
V	**6**	**Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**		
VRP	6.2.1	Schilfröhricht	§ 20	50, 200
G	**9**	**Grünland und Grünlandbrachen**		
GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland		50
R	**10**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**		

Signatur	Code	Biotop	Schutzstatus NatSchAG M-V	Lage
RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		G, 50
P	**13**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**		
PW	13.1	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches		G, 50
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	teilweise § 18	G, 50
PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten		G, 50
PPR	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage	§ 18	G, 50, 200
PF	13.5	Friedhof		200
PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage		G, 50, 200
PGB	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	§ 18	50, 200
PZO	13.9.1	Sportplatz		G, 50, 200
PZS	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage		G, 50
PS	13.10	Sonstige Grünanlage		50, 200
O	**14**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**		
OK	14.1	Kerngebiet		G, 50, 200
OKA	14.1.1	Altstadt		200
OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung		50, 200
OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung		G, 50
OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet		200
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet		50, 200
OVD	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg		G, 50
OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg		G, 200
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		G, 200
OVL	14.7.5	Straße		G, 50, 200
OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche		G, 50, 200
OI	14.8	Industrie- und Gewerbefläche		G, 50, 200
OIA	14.8.1	Industrielle Anlage		200

Lage: G innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs
50 innerhalb des 50 m Puffers um den aktuellen Geltungsbereich
200 innerhalb des 200 m Puffers um den aktuellen Geltungsbereich

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 Industrie-Areals 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 standorttypischen heimischen 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

Eine ausführliche Darstellung geschützter Biotope findet sich im entsprechenden Gutachten in Anlage 4. Nachfolgend erfolgt daher nur eine Kurzdarstellung.

Nordwestlich grenzt die Vorhabenfläche an das geschützte Biotop „Kuhweide“, welches aus Schilfröhricht und sumpfigen Gehölzen besteht (VRP, WNR, WNW). Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Vorhabenfläche verschiedene Gehölzbestände, welche ebenfalls nach dem Naturschutz-Ausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt sind.

Geschützte Arten

Es wurden keine Pflanzen aus der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen Deutschlands (RLZ 2021) 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.

2.1.1.3 Bestand Biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche besteht im Wesentlichen aus Staudenfluren sowie verschiedenen Gehölzbeständen, welche durch Sukzession entstanden sind und vereinzelten Rückständen von Gebäuden. Im südlichen und östlichen Bereich der Vorhabenfläche befindet sich das Drewes-Wäldchen. Die dort befindlichen Gehölzbestände bieten Nistplatzmöglichkeiten für die im Gebiet weit verbreiteten Vogelarten von Siedlungen und Parks. Ebenfalls nutzen siedlungsbewohnende Fledermausarten die Wegstrukturen innerhalb des Wäldchens als Jagdgebiet.

Nordwestlich grenzt das geschützte Feuchtgebiet „Kuhweide“ an die Vorhabenfläche an. Es bietet aufgrund seiner besonderen Strukturen zahlreiche Habitat- und Jagdmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

2.1.2 Bestand Fläche

Gemäß §1a BauGB dient das Bauvorhaben der Innenentwicklung der Hansestadt Wismar und der Aufwertung von Brachflächen aufgrund der Wiedernutzbarmachung des Areals des ehemaligen HEVAG-Geländes.

Flächennutzung

Das Gelände besteht aus Sukzessionsfläche, wobei im nördlichen Bereich Bodenkontaminationen festgestellt wurden. Östlich liegt das Drewes-Wäldchen. Die Abgrenzung der Waldfläche erfolgte in Zusammenarbeit mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Insgesamt sind von dem B-Plan 5,58 ha Fläche als Wald eingestuft (siehe Abbildung 5). Südwestlich liegt eine aktuell in der Nutzung befindliche Gewerbefläche (Aldi-Markt).

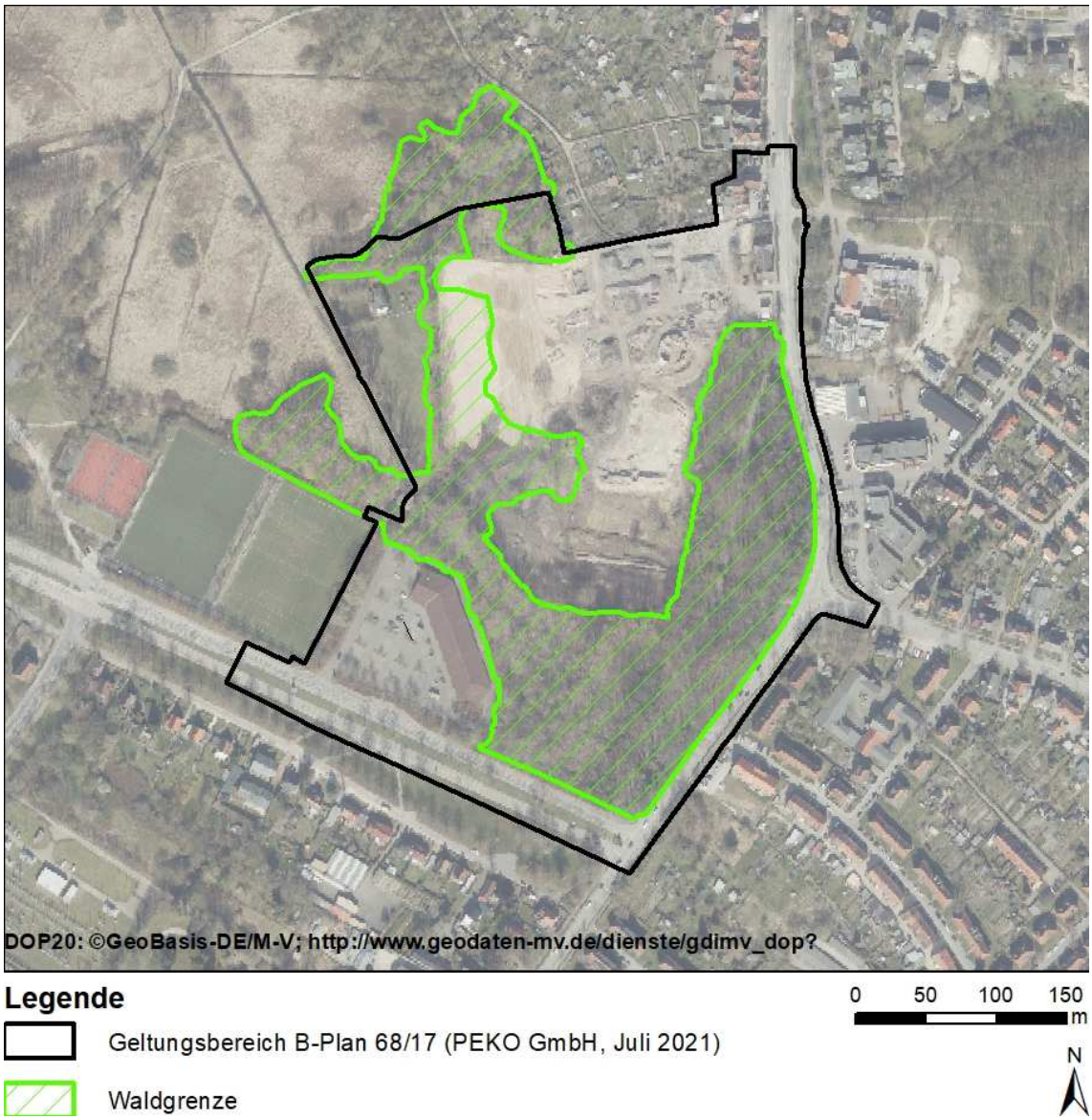
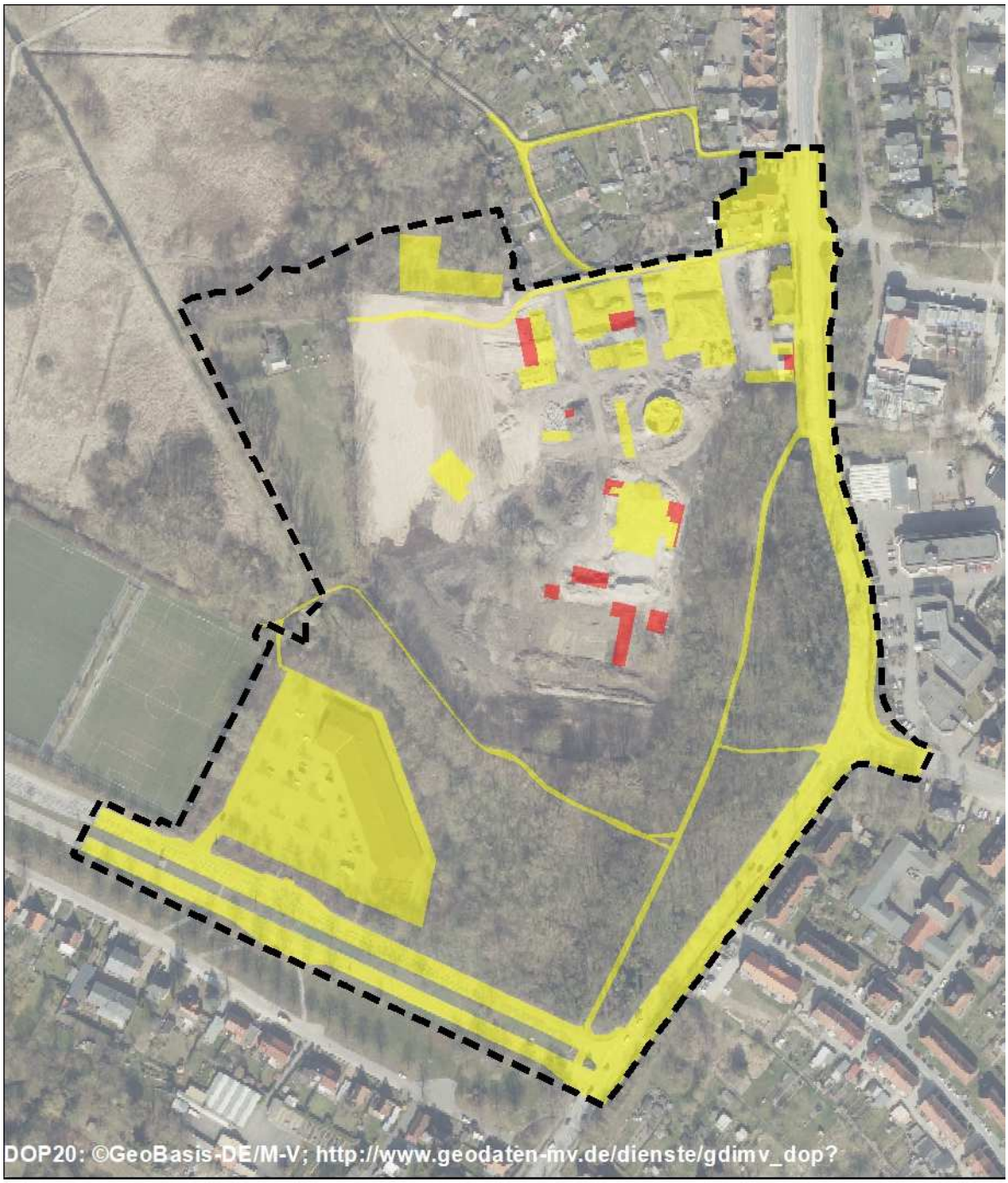


Abbildung 5: Waldfläche innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans.

Versiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 13,8 ha, wovon rund 3,7 ha versiegelt sind (B-Plan Stand 07/2021). Die Abgrenzung der versiegelten Flächen erfolgt anhand der von PEKO übergebenen Daten (Januar 2019) sowie der Auswertung historischer Luftbilder (vgl. Abbildung 6).



Legende

Versiegelte Flächen gemäß Vermessungsgrundlage (Datenübergabe PEKO GmbH März 2018) und Biotopkartierung (IUS Mai 2018)

Zusätzliche versiegelte Flächen gem. historisches Luftbild (Datenübergabe PEKO GmbH Januar 2019)

Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

0 25 50 75 m

N

Abbildung 6: Versiegelte Flächenanteile innerhalb des Untersuchungsgebiets.

2.1.3 Bestand Boden

Das Wismarer Land ist gekennzeichnet durch Grundmoräne mit südlichem Übergang zur Endmoräne sowie Steilküstenabschnitten. Vorherrschend sind Tieflehme und Lehme (LUNG M-V 2008).

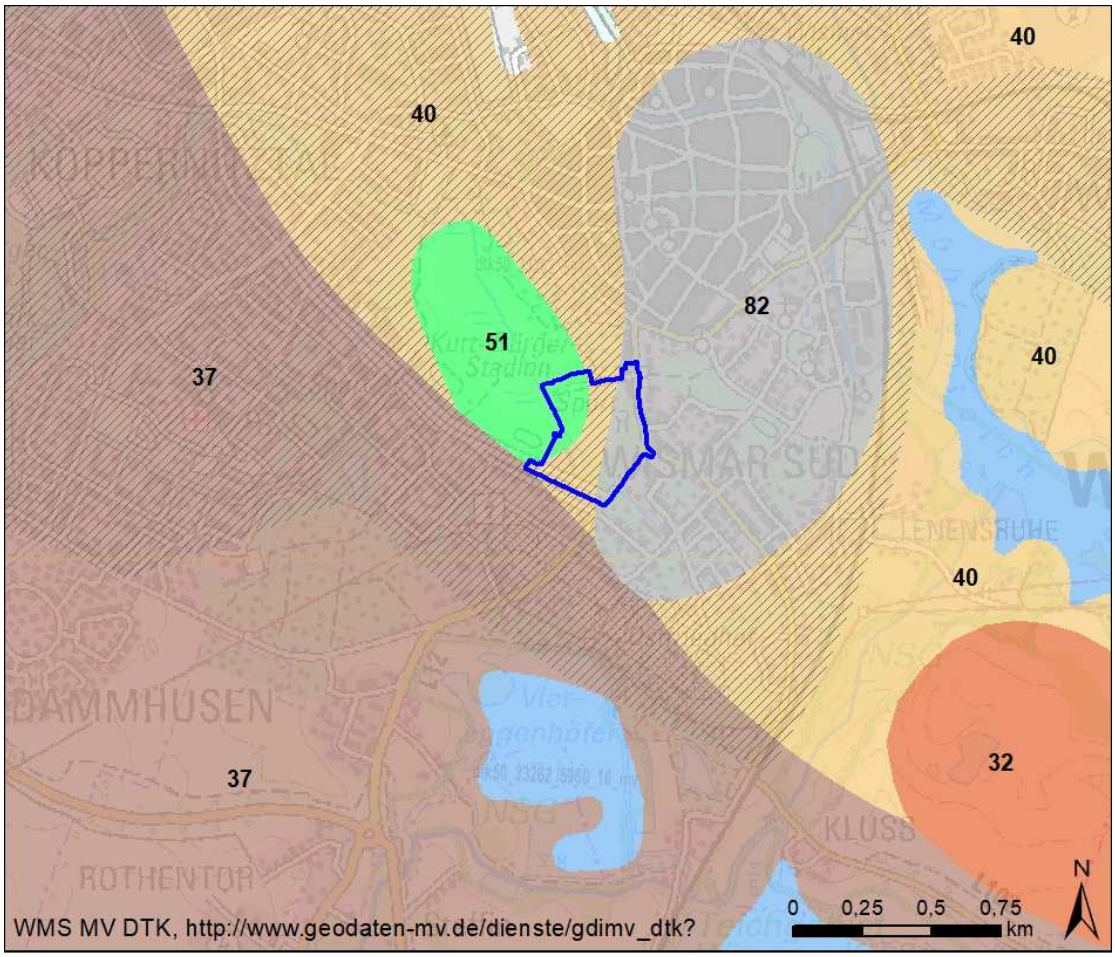
Im Plangebiet sind 3 Bodenregionen zu verzeichnen (s. Abbildung 7). Der nordwestliche Teil liegt im Bereich von Erd- bis Mulmniedermooren. Im östlichen Teil sind die anthropogen überformten Böden vorherrschend und im restlichen Plangebiet sind Pseudogleye verbreitet (BGR 2010).

Im Bereich des ehemaligen HEVAG-Betriebsgeländes ist das Gebiet mit Auffüllungen im Bereich von 0,5 m bis maximal 3,40 m u. GOK (Sande mit Beimischungen von Ziegel-, Beton- und Schotterresten) bedeckt. Diese werden zum Großteil von organogenen Sedimenten wie Torfen und Mudden unterlagert, welche im Nordwesten Mächtigkeiten bis 5 m erreichen können. Im südlichen Bereich des Geländes wurden die Mudden nur in 0,2 bis 0,7 m unterhalb der Auffüllungen nachgewiesen bzw. setzen ganz aus. Darunter folgen pleistozäne Beckensedimente wie tonige Schluffe und tonig-schluffige Feinsande, die von Geschiebemergel unterlagert werden (KRAUSS & COLL 2018A, B). Die Auffüllungen reichen in unterschiedlicher Ausprägung bis an den westlichen Rand des Untersuchungs-gebiets.

Kontaminierte Flächen finden sich im nördlichen Teil des Betriebsgeländes, wo früher die eigentliche Gasherstellung stattfand. Die Hauptkontaminanten sind Stoffe der Stoffgruppe PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Cyanide. Weiterhin treten vereinzelt Überschreitungen von MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) und BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) auf. Die Bodenbelastungen betreffen primär die obersten 2 Meter, erstrecken sich lokal aber auch in größere Tiefen (KRAUSS & COLL 2018A, B, URST 2016).

Durch die relativ günstigen geologischen Randbedingungen besteht ein begrenztes Schadstoffmigrationspotenzial. Im Sanierungsplan wird der Bodenaustausch des obersten Bodenmeters empfohlen und der Aushub des 2. Bodenmeters in Bereichen mit Belastungen durch mobile Teeröle bzw. Teerölphase (URST 2015, 2016).

Aufgrund der Schadstoffbelastung kann die Bodenfunktion als gestört betrachtet werden und unterliegt einer geringen Schutzwürdigkeit (URST 2016, LUNG M-V 2017B).



Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK200)

3. Bodenregion der Jungmoränenlandschaften

3.1 Böden der Grundmoränenplatten und (überwiegend) lehmigen Endmoränen

32 Überwiegend *Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Pseudogleye aus periglaziärem *Lehm oder *Geschiebedecksand über *Geschiebelehm und tiefem Geschiebemergel oder aus Geschiebelehm über *Geschiebemergel, selten Niedermoore

37 Verbreitet *Pseudogleye, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Parabraunerden, selten Gleye aus periglaziärem *Lehm oder *Geschiebedecksand oder *Schmelzwassersand über *Geschiebelehm und tiefem Geschiebemergel oder aus Geschiebelehm über *Geschiebemergel, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm, selten Niedermoore

40 Verbreitet *Pseudogleye, gering verbreitet Pseudogley-Parabraunerden, gering verbreitet Parabraunerden, gering verbreitet Pararendzinen aus *Beckenschluff bis *-ton, selten Kolluvisole aus Sand bis Lehm

51 Vorherrschend *Niedermoore, gering verbreitet Gleye bis Anmoorgleye aus Sand bis Ton (Erd- bis Mulmniedermoore)

Böden anthropogener Landschaften

Böden der größeren Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

82 Böden der Stadtkernbereiche

Anthropogen überprägte Böden, z. T. mit Auffüllungen (Oberfläche zu 30-70% versiegelt)

Gewässerflächen

Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)

Quelle:
- Bodenübersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 (BUEK200), © Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), Stand: 2010

Abbildung 7: Bodentypen im Untersuchungsgebiet.

2.1.4 Bestand Wasser

2.1.4.1 Bestand Oberflächengewässer

Im Vorhabensgebiet sind keine Fließ- und Standgewässer nach WRRL vorhanden. Zwischen dem Gelände der ehemaligen HEVAG und dem Gelände des Discount-Marktes ALDI verläuft ein offener Vorflutgraben (Volkshausgraben), der Zuflüsse aus der Peripherie (Friedenshof) in Richtung Kuhweide ableitet und in dem Hauptgraben der Kuhweide mündet (KRAUß 2018).

Innerhalb der Vorhabenfläche bestehen mehrere Entwässerungsanlagen für Regen- und Schmutzwasser. Der Baugrund der Vorhabenfläche ist aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse nicht für die Versickerung geeignet. Das Niederschlagswasser muss daher gefasst und abgeleitet werden. (KRAUß 2018)

In ca. 800 m Entfernung östlich des Untersuchungsgebietes fließt der Mühlenbach, er ist ebenfalls kein Oberflächenwasserkörper nach WRRL.

2.1.4.2 Bestand Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet ist der oberste Grundwasserleiter an die anthropogenen Auffüllungen gebunden, inhomogen ausgebildet und wird primär aus Niederschlägen gespeist. Die Sande unter dem Geschiebemergel bilden den Hauptgrundwasserleiter der Region. Die Grundwasserfließrichtung geht nach Norden in die Wismarer Bucht und die Ostsee und wird stark durch das Talsystem des Wallensteingrabens und die Wismarer Mulde beeinflusst (URST 2016).

Nach Angaben des Kartenportals Umwelt M-V (2019) ist der Grundwasserleiter durch ca. 10 m mächtige bindige Deckschichten bedeckt und die Schutzfunktion der Deckschichten hoch.

Die Kontamination durch Altlasten aus dem Betrieb des ehemaligen Gaswerkes hat auf dem nördlichen Teil der Vorhabenfläche Belastungen des Schichtenwassers mit PAK, BETX und MKW zur Folge. Das Schichtenwasser ist durch wasserstauende Schichten oberhalb des Grundwassers am Versickern gehindertes, meist oberflächennahes, meist durch Niederschlagswasser gespeistes und mit dem Hauptgrundwasserleiter nicht in Kontakt stehendes Grundwasser. Befindet sich darunter eine nicht wassergesättigte Zone, spricht man von schwebendem Grundwasser.

Im Untersuchungsgebiet kommt Grundwasser in Form eines räumlich sehr eng begrenzten schwebenden Grundwasserleiters vor und wird ausdrücklich nicht als Grundwasser nach DIN 4049 gewertet. Der eigentliche, für den menschlichen Gebrauch bedeutsame Grundwasserleiter steht erst in Tiefen von mehr als 25 m an und ist durch eine ausreichend mächtige Geschiebemergelschicht gut geschützt.

Aufgrund dieser geologischen Untergrundverhältnisse sind die Grundwasserbelastungen nur an das Schichtenwasser gebunden. Laut Gutachten sind deshalb keine eigenständigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser erforderlich (URST 2016). Etwaige Restkontaminationen, die bei Berücksichtigung der Nutzung des Sanierungsgebietes als Park- und Gewerbefläche als vertretbar eingestuft werden, verbleiben zwar im Boden, stellen aber keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser dar.

Im südlichen Teil der Vorhabenfläche ist nicht von einer potenziellen Gefährdung des Grundwassers auszugehen, da in den Bodenproben keine relevanten Kontaminationen ermittelt wurden und die Migrationsbedingungen ohnehin stark eingeschränkt sind. Außerdem ist der tiefere Hauptgrundwasserleiter durch das zwischenlagernde Mergelpaket gut geschützt (URST 2015).

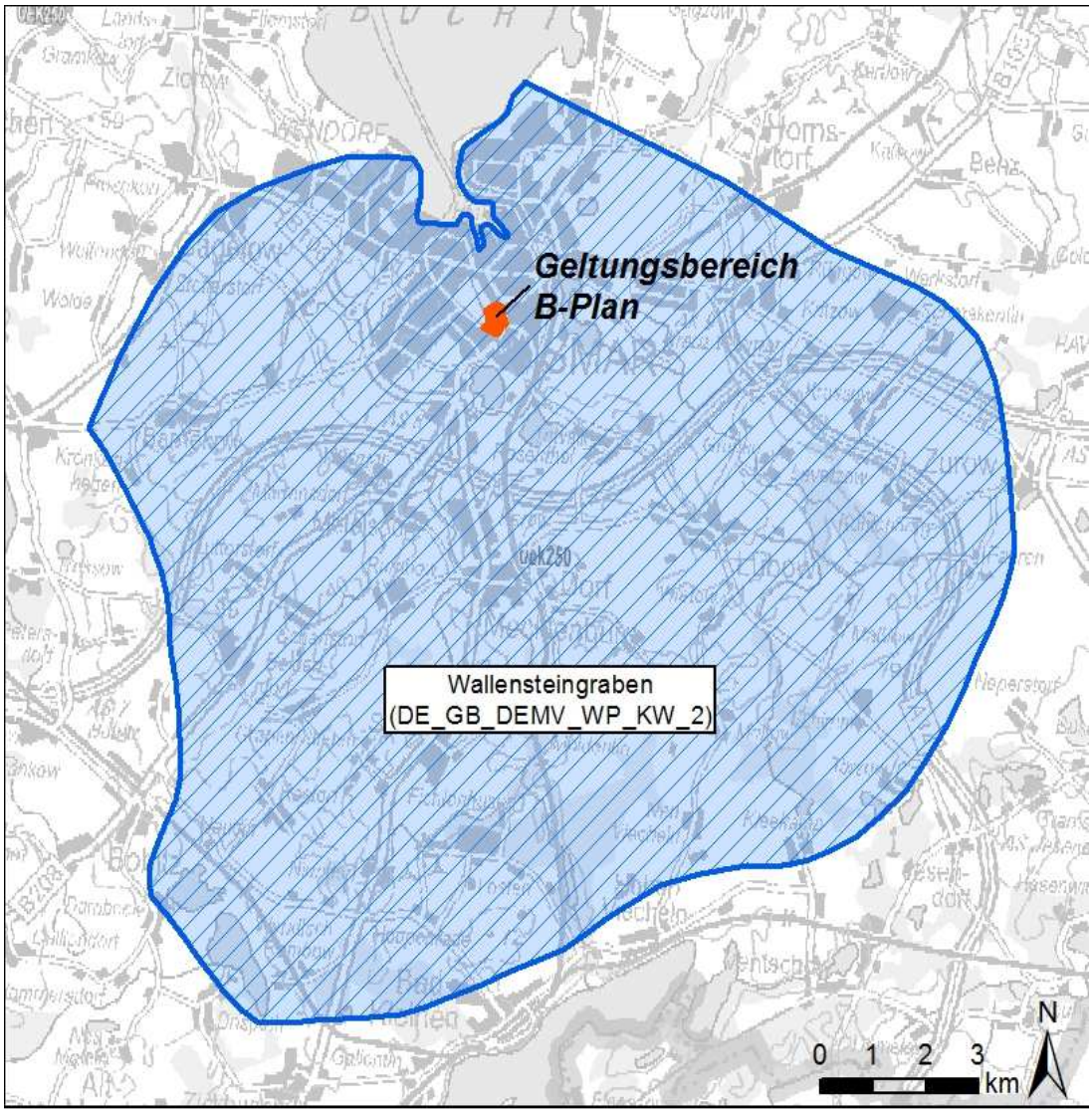
2.1.4.3 Wasserrahmenrichtlinie

Oberflächenwasserkörper (OWK)

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorhanden (s. Abbildung 4 auf Seite 14). Die nächstgelegenen OWK sind die Köppernitz (KGNW-1600) ca. 700 m nordwestlich des Plangebietes sowie der Wallensteingraben (KGNW-1900, KGNW-2000) ca. 1 km östlich und südöstlich des Plangebietes (LUNG-MV 2019A).

Grundwasserkörper (GWK)

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb der Fläche des nach WRRL festgesetzten Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KW_2 (Wallensteingraben). Dieser ist im aktuellen Bewirtschaftungsplan der Flussgebietseinheit Warnow/Peene (LUNG M-V 2015A) mit der in Abbildung 8 dargestellten Gebietsabgrenzung aufgeführt. Im Kartenportal Umwelt-MV (2019) findet sich allerdings geringfügige Abweichungen der Gebietsabgrenzungen des Grundwasserkörpers, welche jedoch nicht das Plangebiet betreffen.



Kartengrundlage:
- WMS MV DTK, http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dtk?

Abbildung 8: Grundwasserkörper Wallensteingraben (LUNG M-V 2015a).

Die dem Plangebiet nächstgelegene Messstelle (Nr. 21340015) befindet sich südlich des Plangebietes an der Tankstelle Schweriner Straße und überwacht chemische Werte. Im Jahr 2017 haben die Chlorid- und Nitratwerte die gesetzlich festgesetzten Schwellenwerte überschritten (LUNG M-V 2019A). An dieser Messstelle wird außerdem der Grundwasserstand erhoben, der ca. 8,3 m NHN beträgt. Die zweite nahegelegene Messstelle liegt ungefähr 1 km westlich des Plangebietes und dient ausschließlich der Grundwasserstands-Messung. Hier beträgt der Wert ca. 5,7 m NHN.

2.1.5 Bestand Klima und Luft

2.1.5.1 Klima

Großklimatisch gehört Mecklenburg-Vorpommern zur gemäßigten temperierten humiden Zone. Die Region Nordostdeutsches Tiefland liegt im Übergangsgebiet zwischen dem westlichen, atlantisch-maritimen und dem östlichen, stark kontinental beeinflussten Klima des Binnentieflandes. Die großräumige Zirkulation bestimmt die dominierende Luftmasse und damit auch die Variabilität des Klimas in Mecklenburg-Vorpommern (DWD 2018).

Die naturräumliche Landschaftszone Ostseeküstenland ist stark maritim beeinflusst mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Jahresmitteltemperatur, die Jahresschwankung der mittleren Temperatur und die mittlere Niederschlagsmenge von 550-600 mm liegen unter dem Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Charakteristisch für die Landschaftszone sind große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte. Die Sommermonate sind niederschlagsreich, der Winter nasskalt und schneearm (LUNG M-V 2008).

Das Meso- und Mikroklima werden in hohem Maße von der Ausprägung der natürlichen und der baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. So weist die Hansestadt Wismar ein typisches Stadtklima auf, welches durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit, geringe Windgeschwindigkeiten und eine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft charakterisiert ist (LUNG M-V 2008). Die durchschnittliche Jahrestemperatur in der Hansestadt beträgt 8,5 °C und der Jahresniederschlag im Mittel 6,8 mm (CLIMATE-DATA.ORG 2018).

Für die Lufterneuerung in Siedlungen sind Kaltluftproduktionsgebiete im Innenbereich und in der Umgebung sowie das Vorhandensein von Schneisen in der Bebauung, die einen Luftaustausch ermöglichen, von entscheidender Bedeutung. Eine detaillierte Bewertung der Schutzwürdigkeit für den Raum Wismar liegt nicht vor, daher können nur allgemeine Aussagen getroffen werden (LUNG M-V 2008). Innerhalb urbaner Gebiete kommt vor allem Grünflächen eine besondere klimatische Bedeutung zu (BMUB 2015, LUNG M-V 2008). Für das Untersuchungsgebiet kann somit das Drewes-Wäldchen als klimatisch relevant angesehen werden sowie das angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“.

2.1.5.2 Luft

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Im Stadtgebiet Wismar wurde 2016 eine Messstation für den städtischen Hintergrund an der Talliner Straße aufgestellt und ergänzt das Landesluftmessnetz. Es werden die Schadstoffe PM_{10} und $PM_{2,5}$ gemessen. Dabei handelt es sich um Feinstaubpartikel mit einem aerodynamischen Durchmesser von 10 bzw. 2,5 µg/m^3 (LUNG M-V 2019B). Sie stammen u.a. aus Verbrennungsprozessen (KFZ-Verkehr, Gebäudeheizung), verbleiben aufgrund ihrer kleinen Größe eine gewisse Zeit in der Atmosphäre und stellen ein gesundheitliches Risiko dar (Belastung der Atemwege; UBA 2019). Wie in Tabelle 5 aufgeführt, wurden im Jahr 2018 keine gesetzlichen Grenzwerte für PM_{10} oder $PM_{2,5}$ überschritten.

Tabelle 5: Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV im Vergleich zu den Messwerten der Talliner Str. in Wismar im Jahr 2018 (nach LUNG M-V 2019b).

Feinstaub	Immissions-grenzwert [µg/m³]	Berechnungsart	Bezugszeitraum	Gemessene Werte Messstation Talliner Str. [µg/m³]
PM_{10}	50	35 zulässige Überschreitungen pro Kalenderjahr	24-Stunden Mittelwert	Überschreitung an 7 Tagen
PM_{10}	40	Jahresmittelwert	Kalenderjahr	21
$PM_{2,5}$	25	Jahresmittelwert	Kalenderjahr	14

Über weitere Luftschadstoffe in Wismar liegen keine aktuellen Informationen vor (LUNG M-V 2019B).

2.1.6 Bestand Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt laut Naturräumlicher Gliederung (LUNG M-V 2008) in der Landschaftszone 1 (Ostseeküstenland) der Großlandschaft 10 (Nordwestliches Hügelland) in der Landschaftseinheit 102 (Wismarer Land und Insel Poel).

Das Wismarer Land ist gekennzeichnet durch Grundmoräne mit südlichem Übergang zur Endmoräne sowie Steilküstenabschnitten.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt und ist geprägt durch eine für Sukzessionsflächen typische Vegetation sowie einzelnen Grundplatten ehemaliger Gebäude des Gaswerkes.

Nördlich ist nach Kleingartenanlagen die Altstadt gelegen, östlich und südlich schließt sich hinter dem Drewes-Wäldchen und der Schweriner Straße Wohnblockbebauung an. Westlich des Plangebietes liegen Sportplätze sowie das Kurt-Bürger-Stadion. Im Nordwesten folgt die Niederung Kuhweide mit Schilfwiesen.

Durch die Kleingartenanlagen, das Drewes-Wäldchen und die Feuchtniederung ist das Gebiet umgeben von Grünflächen unterschiedlicher Art.

2.1.7 Bestand Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch umfasst Gesundheit, Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld des Menschen. Der derzeitige Umweltzustand wird anhand der wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten und der vorhandenen Lärmbelastung untersucht. Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wurde bereits in Kapitel 2.1.5.2 (Bestand Klima und Luft) hingewiesen.

2.1.7.1 Erholung

Grünflächen

Die Hansestadt Wismar bietet verschiedene Möglichkeiten für die Erholung im Freien. Das Köppernitztal im Westen Wismars ist ein naturnahes Gebiet entlang der Köppernitz mit bewaldeten Hangterrassen. Angrenzend befinden sich der Gehölzgarten, der Bürgerpark und der Tierpark Wismar.

Das Naturschutzgebiet Teichgebiet Wismar-Kluß am südöstlichen Ortsrand der Stadt hat eine Größe von 228 ha und besteht aus 3 Teilflächen. Im Norden liegt der Wallenstein-graben mit dem Mühlenteich, im Südosten der Fischteich und im Westen der Viereggenhöfer Teich. Im Untersuchungsgebiet selber stellt das Drewes-Wäldchen eine erholungsrelevante Struktur dar.

Radtouren

Regionale und internationale Radwanderwege verlaufen entlang von Wismar, z.B. der Ostseeküsten-Radweg (EuroVelo 10), der durch 9 Länder führt und in Deutschland von Flensburg bis zum Seebad Ahlbeck verläuft. Der Verband Mecklenburgischer Ostseebäder e.V. empfiehlt verschiedene Touren mit unterschiedlichen Streckenlängen wie die Touren "Schlösser und Dörfer" ins Binnenland, "entlang der Wohlenberger Wiek und Wismarbucht" oder "Wismar Nord".

Wassersport

Die Nähe der Ostsee eröffnet eine Vielfalt an Freizeitaktivitäten, wobei für die Region vor allem die Wismarer Bucht von Bedeutung ist. Es werden geführte Bootstouren um Wismar und Umgebung angeboten. Der Stadthafen in der Wismarer Bucht bietet ca. 100 Liegeplätze für Wasserwanderer. Das Seebad Wendorf als Ortsteil der Hansestadt Wismar liegt am Ostseeküstenradweg und gilt als Badestrand von Wismar mit einer Seebrücke und einer Marina. Außerdem gibt in der Umgebung Segel- und Surfschulen sowie eine Tauchschule.

2.1.7.2 Lärmbelastung

Straßenverkehr

Für die Erfassung des Straßenverkehrslärms sind alle Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr zu betrachten. Das Plangebiet liegt an der Schweriner Straße, die als Teil der L12 den Kreisverkehr mit dem Stadtzentrum verbindet. Gemäß Lärmkartierung der 3. Stufe vom 30.06.2017 verzeichnet der für das Vorhaben relevante Streckenabschnitt pro 24 Stunden 14.516 Kfz und einen

Lärmpegel von 62,6 dB(A) am Tag (6 bis 18 Uhr), 59,6 dB(A) am Abend (18 bis 22 Uhr) und 54,3 dB(A) in der Nacht (22 bis 6 Uhr; LUNG M-V 2017c). Die geltenden Grenzwerte von Straßenverkehrslärm für Mischgebiete betragen in der Lärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Tag 64 dB(A) (6 bis 22 Uhr) und für die Nacht 54 dB(A) (22 bis 6 Uhr). Straßennah besteht nachts durch die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes eine Betroffenheit für die menschliche Gesundheit.

Bahnverkehr

Auf der Lärmkarte Schiene für die Hansestadt Wismar ist die Ausdehnung des für die menschliche Gesundheit relevanten Lärms auf weniger als 200 m beidseits der Schiene beschränkt. Der Bahnhof liegt nördlich der Innenstadt Wismar, mehr als 1 Kilometer entfernt vom Plangebiet. Das Plangebiet ist nicht von der Lärmentwicklung an Schienenwegen betroffen (EBA 2017).

Wohnumfeld

Der Immissionslärm durch Nutzung der Sportanlagen an der Bürgermeister-Haupt-Straße führt zu keinen Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV (WERNER & BALCI 2020).

2.1.8 Bestand Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen HEVAG-Betriebsgeländes befindet sich ein ehemaliges Gebäude (Gebäude 1, Schweriner Str. 17) des Gaswerks, das unter Denkmalschutz steht. Die Gebäudehöhen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Erfahrbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgt nicht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planmäßige Entwicklung des Areals würden die Altlasten im nördlichen Bereich des Geländes verbleiben und eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Auch das Risiko eines Austrags der Schadstoffe in das nordwestlich gelegene Feuchtbiotop „Kuhweide“ bliebe erhalten. Darüber hinaus würde das Gelände zunehmend verbuschen und die Ruderalisierung fortsetzen.

Für den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes (Haus 1, Schweriner Str. 17) ist mit einem zunehmenden Zerfall durch Witterungseinflüsse und Vandalismus zu rechnen.

Des Weiteren soll die Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof zukünftig durch Teile des aktuellen Geltungsbereichs verlaufen. (FUGRO 2016)

Tabelle 6: Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung und betroffene Schutzgüter.

Wirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	Betroffene Schutzgüter
Verbleib der Kontamination im Boden	Boden, Wasser
Verbuschung und Ruderalisierung des Geländes	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
Zerfall Baudenkmal	Kulturgüter
Verlauf der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof durch das Plangebiet	Wasser

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie zwei Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (SO1) bzw. Wohnmobilpark (SO2). Der Innenstadtbereich wird belebt und das Bedarfsangebot erweitert.

Die möglichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht. In der folgenden Tabelle sind die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt.

Tabelle 7: Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung.

	Schutzgut	**Auswirkung**
baubedingt	Tiere	Lebensraumverlust, Lärm, Schadstoffe
	Pflanzen	Beschädigung und Verlust von Gehölzen (Baufeldfreimachung)
	Boden	Verdichtung, Schadstoffe
	Wasser	Schadstoffeintrag, temporäre Grundwasserabsenkung
	Luft	Schadstoffe
	Mensch, menschliche Gesundheit	Lärm, Schadstoffe, Geruch
anlagebedingt	Tiere	Verlust Lebensraum, Flugrouten, Beeinträchtigung Biotopverbund
	Pflanzen	Biotopverlust
	biologische Vielfalt	Wegfall von Biotopen
	Fläche	Versiegelung
	Boden	Verdichtung, Versiegelung
	Wasser	Versiegelung, Regenwasserentwässerung
	Klima	Luftzirkulation, Mikroklima (Versiegelung)
	Landschaft	Siedlungsstruktur
betriebsbedingt	Tiere	Lärm, Licht
	Wasser	Schadstoffe
	Luft	Schadstoffe
	Mensch	Lärm, Licht, Schadstoffe

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert sowie die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich genannt. Eine genauere Beschreibung der einzelnen Maßnahmen findet sich im Kapitel 3.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine detaillierte Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf geschützte Tiere und Pflanzen sowie die Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG findet sich im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2021). Aus diesem Grund erfolgt hier nur eine zusammenfassende Betrachtung.

2.3.1.1 Tiere

Die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens beziehen sich im Wesentlichen auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse. Für die übrigen Artengruppen (Amphiben, Reptilien, Wirbellose) entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen und eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG kann ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Habitatverlust

Im Rahmen des geplanten Vorhabens kommt es zu Gehölzverlust und baubedingter Flächeninanspruchnahme. Dies führt zum Verlust potentieller Nistplatzmöglichkeiten von Vögeln sowie zum Verlust potentieller Fledermausquartiere.

Durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen VS1 (Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres) und VS4 (Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten zusätzlich zu fällender Bäume auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung und eventuell Anbringen von Fledermauskästen) wird verhindert, dass noch flugunfähige Jungtiere von Vögeln bzw. Fledermäusen durch die Bauarbeiten verletzt oder getötet werden können. Der Verlust von Nistplätzen von Höhlenbrütern wird durch Umsetzung der Maßnahme VS5 (Anbringen von Nistkästen vor Baubeginn) ausgeglichen. Des Weiteren werden durch die Umsetzung der Maßnahmen VA3 (Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs), A1 (Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) und A2 (Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks) neue Habitat- und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel geschaffen.

Durch Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen kann die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Störung durch Baubetrieb (Lärm, Schadstoffe)

Die zur Durchführung des geplanten Vorhabens eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen werden das Gelände befahren und dabei Lärm und Abgase erzeugen. Die An- und Abfahrten der Baufahrzeuge verursachen auf den umliegenden öffentlichen Straßen ein höheres Verkehrsaufkommen. Auf Freiflächen werden Baumaterialien gelagert. Die Wirkungen der genannten Maßnahmen sind, abgesehen von den An- und Abfahrten, weitgehend auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt und zudem zeitlich befristet.

Die Störungen durch die Bautätigkeit führen zu Beeinträchtigungen der auf dem Plangebiet und der Umgebung vorkommenden Vogelarten. Dies soll durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme VA1 (Verwendung von Baugeräten nach dem Stand der Technik) reduziert werden. Somit kann eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sich durch die zeitlich begrenzte Störung die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtert.

Für die Artengruppe der Fledermäuse kommt es ebenfalls nicht zu erheblichen Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch die geplanten Bauarbeiten, da diese hauptsächlich am Tag und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse sattfinden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Habitatverlust

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zur anlagebedingten Versiegelung von Flächen sowie zum Gehölzverlust. Somit nimmt die Qualität potentieller Nistplatzmöglichkeiten und Nahrungsflächen von Vögeln sowie potentieller Quartiermöglichkeiten und Jagdgebiete von Fledermäusen ab oder die Habitate gehen teilweise verloren.

Um diese Habitatbeeinträchtigungen bzw. den Habitatverlust zu minimieren, soll das Drewes-Wäldchen, welches einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs darstellt, erhalten bleiben (VS2).

Des Weiteren soll der Nistplatzverlust von Höhlen- und Nischenbrütern durch das Aufhängen geeigneter Nistkästen vor Beginn der Bauarbeiten (VS5) vermieden werden. Auch für Fledermäuse sind bei Bedarf entsprechende Kästen aufzuhängen (VS4).

Zudem werden durch verschiedene Pflanzmaßnahmen (A1, A2, G1, G2, G3, VA3) neue Habitate für Vögel sowie Leitstrukturen für Fledermäuse geschaffen.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird der anlagebedingte Verlust von Habitaten für Vögel und Fledermäuse ausgeglichen und es werden zusätzlich neue Habitate für die genannten Artengruppen geschaffen. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Lärm

Für das geplante Vorhaben liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten vor (WERNER & BALCI 2020). Dieses bezieht sich jedoch auf die akustische Wahrnehmung des Menschen. Die Gehörorgane von Tieren sind allerdings teilweise anders aufgebaut als die des Menschen, was auch dazu führt, dass sie andere Schallbereiche (z.B. Ultraschall) wahrnehmen können. Somit kann das vorliegende Schalltechnisches Prognosegutachten nur bedingt auf das Schutzgut Tiere angewendet werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung des Lärmpegels im Geltungsbereich. Lärmempfindliche Tiere reagieren auf eine solche Erhöhung zumeist mit Verhaltensänderungen wie Flucht und Meidung der belasteten Gebiete. Des Weiteren kann der Lärm die akustische Kommunikation innerhalb und zwischen den Arten erschweren. So können beispielsweise Warn- und Balzrufe überlagert werden.

Innerhalb der Vorhabenfläche wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen 2018 überwiegend anpassungsfähige, lärmtolerante Tierarten festgestellt. Dies kann maßgeblich auf die innerstädtische Lage der Fläche sowie den bestehenden Verkehrslärm durch die angrenzenden viel befahrenen Straßen zurückgeführt werden. Aufgrund dieser Vorbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten an den siedlungsbedingten Lärm gewöhnt sind.

Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich das geschützte Biotop „Kuhweide“. Hier wurden während der faunistischen Erfassungen 2018 typische Arten feuchter Lebensräume wie Röhrichtbrüter (z.B. Teichrohrsänger) und die Wasserfledermaus festgestellt. Um diesen naturnahen Bereich vor der betriebsbedingten Verlärmung durch den daran angrenzenden geplanten öffentlichen Parkplatz und den geplanten Wohnmobilpark zu schützen, sollen Heckenpflanzungen (A2) sowie der Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (VA3) erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es auch durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer erheblichen Störung von Tieren. Durch die zusätzliche Abschottung der nördlich angrenzenden „Kuhweide“ durch die genannten Maßnahmen, kann eine erhebliche Störung dieser Lebensräume vermieden werden. Die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

Licht und Bewegungsunruhe

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer erhöhten Besucherfrequentierung des Gebiets zu rechnen. Des Weiteren kommt es zu einer erhöhten Lichtemission insbesondere während der dunklen Jahreszeit. Diese betriebsbedingten Störungen durch Licht und Bewegungsunruhe können dazu führen, dass sensible Tierarten mit einer Flucht oder Meidung des Gebiets reagieren.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Arten sind an das Leben in Siedlungen angepasst und reagieren daher nicht besonders sensibel auf die genannten visuellen Störreize. Um die Zunahme visueller Störreize insbesondere durch die nächtliche Ausleuchtung der geplanten Wohn- und Gewerbeflächen sowie der geplanten Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs zu reduzieren, ist das Beleuchtungskonzept entsprechend anzupassen (VS3). Diese Maßnahme ist bereits in dem aktuellen Beleuchtungskonzept (SELUX vom 07.12.2020) berücksichtigt. Dadurch wird die Ausleuchtung potentieller Quartiere und Jagdrouten von Fledermäusen sowie potentieller Nistplätze von dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln vermieden.

Des Weiteren wird das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ durch die Anlage von Feldhecken (A2) sowie durch den Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (VA3) vor visuellen Störreizen geschützt.

Durch die Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen kann eine erhebliche Störung durch visuelle Reize ausgeschlossen werden und es kommt nicht zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

2.3.1.2 Pflanzen und Biotope

Geschützte Bäume nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m), welche daher nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Nicht unter diesen Schutz fallen gem. § 18 Abs.1 Nr. 5 Bäume innerhalb von Waldgebieten, wie dem Drewes-Wäldchen.

Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet möglichst viele der geschützten Bäume zu erhalten. Dies war jedoch nicht in allen Fällen möglich, da sonst die Planung nicht umsetzbar ist. Für die Genehmigung der Fällung geschützter Bäume wurde ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Für diese Bäume werden zum Ausgleich neue Bäume heimischer Arten entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (2007) gepflanzt (A1). Zudem sind die zu erhaltenden geschützten Bäume im direkten Umfeld der Bauflächen durch Einzelbaumschutz bzw. einen Schutzzaun vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (S1).

Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

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 (VA3) und werden insbesondere durch Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes und des Wohnmobilparks (A2) geschützt. Durch die genannten Pflanzmaßnahmen entsteht ein Puffer zwischen dem Feuchtbiotop „Kuhweide“ und dem geplanten öffentlichen Parkplatz bzw. dem Wohnmobilpark. Durch die Pflanzungen entstehen außerdem neue Habitate für Vögel.

Waldflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzend liegt eine Waldfläche, die sowohl die parkartigen Strukturen des Drewes-Wäldchens als auch daran angrenzende Gehölzbestände umfasst. Durch verschiedene Anpassungen der Planung können große Teile des Drewes-Wäldchens mit nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbeständen erhalten bleiben (siehe auch VS2).

Des Weiteren wird der nach § 20 LWaldG M-V (2011) vorgeschriebene Abstand von 30 m der bestehenden Waldflächen zu baulichen Anlagen eingehalten.

Weitere Biotope

Durch die Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein Verlust an Biotopen mit Ruderalflur und Gehölzen. Aufgrund der artenarmen Struktur des Plangebietes und der fehlenden Vorkommen geschützter Pflanzen sind die Auswirkungen nicht erheblich. Die Gestaltung der Außenanlagen (A1, A2, G1, G2, G3, VA3) schafft neue Biotopstrukturen, die auch die baubedingten Verluste minimieren.

2.3.1.3 Biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust der vorhandenen Hecken und Gehölzbeständen sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren. Eine erhebliche Auswirkung besteht aufgrund der durch die Vornutzung artenarmen Struktur des Plangebietes nicht.

2.3.2 Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die Flächeninanspruchnahme durch das Baugeschehen auf dem Plangebiet wird durch die anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Flächenstruktur überlagert.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu einer erheblichen Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Es kommt zu einer Nettoneuversiegelung von ca. 1,2 ha. Eine ausführliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich findet sich in Anlage 2.

Bei der Ermittlung der Netto-Neuversieglung wurde bei der Bestandsdarstellung die tatsächlich versiegelte Fläche ermittelt (siehe Abbildung 6 auf Seite 27). Diese wurden in den jeweiligen Teilgebieten mit der GRZ bzw. der daraus ermittelten vermuteten Versiegelung im Planzustand verschnitten. Im Bereich der Parkplätze wurde berücksichtigt, dass die Flächen teilversiegelt ausgeführt werden. Im Mittel ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 0,4 – 0,5.

2.3.3 Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen/ Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu qualitativen Veränderungen der Bodeneigenschaften (z.B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit; nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens durch die Bodenflora und -fauna bzw. die höhere Vegetation). Im Bereich zukünftig versiegelter/ überbauter Flächen wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert.

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse (z. B. durch Entfernen des organischen Auflagehorizonts bzw. von schützenden und filternden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen). Allerdings sind durch dieses Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da aufgrund der Vorbelastungen und Vornutzung nicht von natürlichen Böden ausgegangen werden kann.

Im nördlichen Teil des geplanten Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO1) befindet sich ein Bereich mit starken Bodenbelastungen durch Altlasten. Die Altlastensanierung dieses Bereichs ist bereits abgeschlossen. Da die sanierte Fläche anschließend komplett versiegelt wird, überlagern die anlagebedingten die baubedingten Auswirkungen.

Des Weiteren befinden sich neben dem gekennzeichneten Sanierungsgebiet im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, des Wohnmobilstellplatzes und des öffentlichen Parkplatzes Altlastenverdachtsflächen. Ein Nachweis der Kontamination der Böden liegt hier nicht vor, da in diesen Bereichen bislang nicht sondiert wurde. Eingriffe in die Böden (Bodenarbeiten) zur Errichtung baulicher Anlagen und zur Umsetzung sonstiger Nutzungen oder Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass ein anerkannter Fachgutachter, die Anwendung der LAGA M20 steuert, begleitet und dokumentiert. Der Fachgutachter hat seine Zuverlässigkeit und Fachkunde nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) oder durch entsprechende Lehrgänge und Referenzen der letzten 3 Jahre vor Beginn der Begutachtung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und den Untersuchungsbedarf abzustimmen. Ein Nutzungsbeginn ist erst zulässig, wenn die Dokumentation des Fachgutachters nach von der Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) bestätigt ist.

Zudem ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, UBodB des Landkreises mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potenziellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch eher gering.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die vormalige Nutzung ist der Boden partiell mit PAK und Cyaniden belastet (s. Kapitel 2.1.3).

Die Neuversiegelung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Es kommt zu einer Nettoneuversiegelung von ca. 1,2 ha. Eine ausführliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich findet sich im Kapitel 4 sowie in Anlage 2.

2.3.4 Wasser

2.3.4.1 Oberflächengewässer

Baubedingte Auswirkungen

Die bestehenden Gräben sowie das Abgrabungsgewässer innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zumeist innerhalb bzw. am Rand der bestehenden Waldflächen sowie im Bereich der geplanten Grünflächen.

Ein Teil des zwischen dem Gelände des Aldi-Marktes und den angrenzenden Waldflächen verlaufenden Grabens 21 sowie ein weitgehend ausgetrockneter Graben im Drewes-Wäldchen sollen im Zuge der Errichtung der Planstraße und der Fußwegeverbindung durch das Drewes-Wäldchen mittels Brückenbauwerk oder Durchlass überbaut werden. Dies wurde bereits bei der Erstellung des B-Plans mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Vorgesehen ist, die Achse des Gewässers an Ort und Stelle zu verrohren. Die Trasse des Gewässers wird demnach nicht verändert.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kann es zu Verunreinigungen bzw. zum Schadstoffeintrag in die betroffenen Gräben kommen. Bei sachgerechtem Umgang mit Baumaschinen und -geräten sowie bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gräben jedoch auszuschließen. Somit kommt es durch das geplante Vorhaben nicht zu einer Gefährdung von Oberflächengewässern. Zudem ist im B-Plan festgesetzt, dass beidseitig des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite von Bebauung freizuhalten ist.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens verändert sich der Oberflächenabfluss von Niederschlägen. Aufgrund des vorliegenden Baugrundes wird im Entwässerungskonzept (KRAUß 2018) der Untersuchungsraum als nicht geeignet für eine Versickerung eingeschätzt. Das Niederschlagswasser ist daher zu fassen und abzuleiten.

Laut dem Entwässerungskonzept (KRAUß 2018) soll das abfließende Oberflächenwasser über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und Regenwasser-Sammlern zugeleitet werden. Dazu werden die bestehenden Regenwasser-Sammler genutzt und neue im Bereich der Erschließungsstraße und der Parkplätze errichtet. Diese leiten das Regenwasser in die bestehenden Gräben, welche aufgrund der Wassermengen überstauen würden.

Die Wasserfläche, sowie deren Böschungsbereich sind in seiner natürlichen Form zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Nachprofilierungen der Fließsohle des Grabens zur Erreichung eines ausreichenden Ableitevermögens von Niederschlagswasser sind im Zuge der Grabenunterhaltungsmaßnahmen zulässig, bedürfen jedoch der Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.

Beidseitig des Gewässers wird gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m von Bebauung freigehalten (Maßnahme G5). Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen innerhalb des nach § 38 WHG festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Da die bestehenden Gräben innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan auch unabhängig vom geplanten Vorhaben regelmäßig unterhalten werden, haben die zusätzlichen Unterhaltungsmaßnahmen keinen erheblichen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für den geplanten Dienstleistungsbereich und Parkplatz mit häufigem Fahrzeugwechsel ist infolge der Flächenbelastungen (Flächenverschmutzung) eine Regenwasser-Vorbehandlung notwendig. Dazu werden RW-Sedimentationsanagen empfohlen (Krauß 2018).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes entstehen keine erheblichen Auswirkungen

2.3.4.2 Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden die Böden im Gebiet mit Maschinen und Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wie Reduzierung der Sickermenge durch Bodenverdichtung, zu erwarten.

Potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers können durch Emissionen von Baufahrzeugen oder den Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen (z.B. Treibstoff, Schmiermittel) entstehen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation gering.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate vor Ort und das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft aus. Da sich unter der Auffülle überwiegend schwer durchlässiger Geschiebelehm/-mergel befindet, der den Grundwasserleiter bis ca. 10 m abdeckt, wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

2.3.4.3 WRRL

Oberflächenwasserkörper

Für die Zielerreichung eines guten ökologischen Zustands bzw. Potenzials und eines guten chemischen Zustands nach WRRL darf sich durch das geplante Vorhaben kein Kriterium der Zustandsbewertung betroffener Oberflächenwasserkörper (OWK) verschlechtern. Im Vorhabensgebiet liegen keine OWK nach WRRL. Aufgrund der Entfernung der nächsten OWK von ca. 1 km und der Art der Nutzung bestehen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie für OWK.

Grundwasserkörper

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb des GWK WP_KW_2 (Wallensteingraben), dessen chemischer Zustand in der Berichterstattung zum 2. Bewirtschaftungsplan 2016 als "schlecht" eingeschätzt wurde. Die Ursache liegt in der Überschreitung der gesetzlichen Schwellenwerte für Nitrat, verursacht durch die Landwirtschaft (LUNG M-V 2015A).

Das Vorhaben führt aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (URST 2015) und der Art der Nutzung zu keiner Verschlechterung des chemischen Zustands des GWK.

2.3.5 Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Es kommt durch den Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen zu einer zeitlich begrenzten erhöhten Luftschadstoffbelastung. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach Stand der Technik auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Veränderungen sind ausschließlich im mikroklimatischen Bereich durch eine veränderte Wärmeabstrahlung infolge der Versiegelung und Veränderung der Beschattungsverhältnisse zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den häufigen Fahrzeugwechsel auf dem Parkplatz im Dienstleistungsbereich sowie den Anlieferverkehr kommt es zu erhöhten Schadstoffbelastungen. Die Prognosen für das HEVAG-Gelände im Verkehrsgutachten (KLAESER 2018) sind in der Tabelle 8 aufgeführt. Insgesamt kann es zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs von ca. 7.233 Fahrten pro Tag kommen. Nach der Prognose verkehren täglich 21 Lkw über >3,5 t auf dem Gelände. Davon abzurechnen ist der bereits bestehende Verkehr des Aldi-Marktes, der mit dem Vorhaben eine Verlagerung des Standortes erfährt.

Tabelle 8: Prognose der Kfz-Fahrten auf dem Vorhabensgelände.

	Kunden	**Beschäftigte**	**Wirtschaft/LKW**	**Anwohner**
Kfz-Fahrten/Tag	6367	352	52/6	456

Die Auswirkung der lokalen Schadstoffzunahme auf die gesamte Schadstoffbelastung der Hansestadt Wismar wird als nicht erheblich eingeschätzt. Die lokale Zunahme am Fahrzeugverkehr hat anderswo in der Stadt eine Abnahme zur Folge mit Ausnahme des Anlieferverkehrs bei Neueinrichtung von Geschäften. Es wird prognostiziert, dass betriebsbedingt keine Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte der Jahresmittelwerte von PM_{10} und $PM_{2,5}$ (LUNG M-V 2017A) in Wismar erfolgen.

2.3.6 Landschaft

Anlagebedingte Auswirkungen

Die ehemalige Gewerbebrache und derzeitige Sukzessionsfläche wird in die Siedlungsstruktur der südlichen Innenstadt integriert. Das Gebiet hat eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

2.3.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Baubedingte Auswirkungen

In der Bauphase können sich baubedingte Emissionen von Lärm, Erschütterung, Schadstoffen (hier nur Staub und Dieselruß denkbar) und Licht ergeben. Potenziell lärmintensive Baumaßnahmen sind ausschließlich bei Abrissarbeiten und Schüttvorgängen zu erwarten. Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm treten nicht auf. Die besonders lärmintensiven Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Eine Belästigung durch baubedingte Lichtemissionen ist aufgrund der Entfernung von genutzten Wohn- und Gewerbeflächen nicht zu erwarten. Die Emission von Stäuben und Dieselruß in der Bauphase ist bei sachgemäßer Baudurchführung nach Stand der Technik zu vermeiden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baugeschehens auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Lärm

Zur Bewertung der Geräuscheinwirkung auf das geplante Wohngebiet, sowie die Geräuscheinwirkung des geplanten Einkaufsparks auf umliegende Bebauung wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (WERNER & BALCI 2020). Hierbei wurden neben Straßen- und Gewerbelärm auch die Einflüsse der vorhandenen Sportplätze (der Sportlärm) untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass infolge des Straßenlärms an einzelnen Punkten mit Überschreitungen zu rechnen ist. Dies ließe sich jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa eine entsprechende Dimensionierung der Außenwand, schallgedämmte Lüftungen und Fenster, sowie durch ein Versetzen der Gebäude (Abstand der Baugrenze zur Straßenachse mindestens 32 m) oder die Anordnung von Schlafräumen Richtung Norden vermeiden.

Durch die an das geplante Wohngebiet westlich angrenzenden Sportplätze kann es zur Überschreitung der Richtwerte nach 18. BImSchV in der morgendlichen Ruhezeit kommen. Daher wird eine Lärmschutzwand unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz angrenzend errichtet.

Die Geräuschquellen aus gewerblichen Anlagen werden im vorliegenden Gutachten in einer Kontingentierung für das Plangebiet dargestellt. Die im Gutachten (WERNER & BALCI 2020) festgelegten Emissions-Kontingente für den Tag betragen 56 dB(A) und für die Nacht

33 dB(A). Darüber hinaus bestehen verschiedene Zusatzkontingente, welche dem vorliegenden Gutachten (WERNER & BALCI 2020) zu entnehmen sind. Des Weiteren sind die im vorliegenden Gutachten (WERNER & BALCI 2020) genannten Risiken der Kontingentierung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Gutachten (WERNER & BALCI 2020) genannten Empfehlungen sowie der Kontingentierung des Gewerbelärms, sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Licht

Aufgrund der Anordnung der Gebäude im Bereich der Sondernutzung bzw. im Bereich der Wohnbebauung sowie der u.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehenen Vermeidung der Beleuchtung angrenzender Flächen, z. B. des Drewes-Wäldchens ist eine Beeinträchtigung des Menschen auszuschließen.

Schadstoffe

Im Bereich des Sondergebiets sind keine besonders emissionsrelevanten Nutzungen vorgesehen.

Zufahrten und Parkplatzmöglichkeiten liegen nicht im Bereich bestehender Wohnnutzung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und der menschlichen Gesundheit über die bestehende Vorbelastung hinaus (Bürger-Meister-Haupt Straße und Schweriner Straße) ist nicht zu erwarten.

2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im nordwestlichen Bereich des ehemaligen HEVAG-Betriebsgeländes befindet sich ein ehemaliges Gebäude (Gebäude 1, Schweriner Str. 17) des Gaswerks, das unter Denkmalschutz steht. Die Gebäudehöhen sind mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der Erfahrbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes erfolgt nicht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Im B-Plan ist festgesetzt, dass der Bauherr die beauftragten Firmen und alle weiteren Personen, die direkt am Baugeschehen beteiligt sind, darüber informiert und dahingehend sensibilisiert, auf Auffälligkeiten und Bodenverfärbungen, die archäologischer Natur sein können, zu achten und bei Verdacht den möglichen Fundort vor weiteren Eingriffen zu schützen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind zu beachten, um Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Geringfügige Wechselwirkungen ergeben sich infolge der Neuversiegelung. Neben Vegetationsverlusten ist auch das Schutzgut Wasser betroffen, da das Grundwasser im Geltungsbereich hauptsächlich über Niederschlagswasser gespeist wird. Jedoch ist die Beeinflussung aufgrund der unbebauten umliegenden Flächen (Drewes-Wäldchen und Feuchtbiotop „Kuhweide“) sowie der Ableitung über den Volkshausgraben eher gering.

Versiegelte Flächen und Baukörper haben im Vergleich zu unbebauten Flächen eine höhere Wärmestrahlung. Aufgrund der umliegenden Grünflächen sind erhebliche klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Weitere Wechselwirkungen werden in den Kapitel 2.3.1 bis 2.3.8 erläutert.

2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken könnten.

2.3.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Baubedingte Auswirkungen

Bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach Stand der Technik sind baubedingte Wirkungen auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Vorhaben hat aufgrund der Art seiner Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Hierbei sind Auswirkungen auszuschließen.

3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zum Schutz der zu erhalten Bäume sowie zum Ausgleich und Ersatz von Gehölzverlusten und Flächeninanspruchnahme beschrieben.

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit den folgenden Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen von Tieren der streng geschützten Arten so weit wie möglich vermieden werden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen vermindert werden:

- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung, d. h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres.
- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens als wichtige Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse
- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes
- VS4: Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung
- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter
- Weitere Maßnahme: ökologische Baubegleitung

Darüber hinaus dient die Umsetzung der folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen der Umsetzung der allgemeinen Anforderungen des § 15 BNatSchG. Diese Maßnahmen kommen grundsätzlich den besonders und streng geschützten Arten des Gebietes zu Gute, sind jedoch nicht spezifisch artenschutzrechtlich begründet.

- VA1: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch den Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik
- VA2: Baumerhalt
- VA3: Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (533 m²)

Im Fachbeitrag Artenschutz (IUS 2021) findet sich eine detaillierte Beschreibung der zuvor genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

3.2 Schutzmaßnahmen

Zum Schutz der zu erhaltenden nach § 18 BNatSchAG MV geschützten Bäume während der Bauphase ist die folgende Maßnahme vorgesehen, welche nachfolgend beschrieben ist:

- S1: Schutz wertvoller Einzelbäume durch Schutzzaun/Einzelbaumschutz

S1: Schutz wertvoller Einzelbäume durch Schutzzaun/Einzelbaumschutz

Die zu erhaltenden geschützten Bäume im direkten Umfeld der geplanten Bauarbeiten sowie die direkt an die Baumaßnahmen angrenzenden Waldflächen sind während der Bauzeit durch Schutzzäune bzw. Einzelbaumschutz gegen zusätzliche, baubedingte mechanische Schäden/ Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich abzusichern. Es gelten DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RAS-LP4.

Der Zaun sollte ca. 2,00 m hoch und unverrückbar im Boden verankert sein. Um eine ausreichende Sicherung der Bäume zu gewährleisten, sollen die Schutzzäune den gesamten Wurzelbereich umschließen, d.h. der Abstand zur Kronentaufe sollte 1,50 m betragen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, sind Stamm, Krone und Wurzelbereich einzeln zu schützen. Die Lagerung von Geräten oder Baustoffen, das Betreten oder Befahren außerhalb der Zäunung ist unzulässig. An den Arbeitsbereichen ist die belastete Fläche im Wurzelbereich von Bäumen möglichst gering zu halten. Im Sinne des Baumschutzes sind daher das Lagern von Baustoffen sowie die regelmäßige Befahrung im, durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereich der Bäume unzulässig. Bei befristeten Belastungen ist der Wurzelbereich durch druckverteilende Vliesauflagen und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht dränschichtgeeigneter Materialien zur Vermeidung von Bodenverdichtungen und Wurzelschäden abzudecken.

An den geschützten Einzelbäumen im direkten Umfeld der Baumaßnahmen kann alternativ auch ein Stammschutz eingerichtet werden. Dabei sind die Stämme zum Schutz vor mechanischen Schäden mit einer mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung abzupolstern. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.

Zusätzlich sind die Baumkronen durch geeignete Maßnahmen vor Schädigungen zu schützen. In den Arbeitsraum hineinragende Äste können während der Bauzeit zurückgebunden werden. Die Bindestellen sind abzupolstern.

Ist dies nicht möglich, können ggf. Schnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichtraumprofils für die Baufahrzeuge vorgenommen werden. Der Rückschnitt ist fachgerecht durchzuführen.

Der Umfang und die genaue Art der Ausführung der Schutzmaßnahmen sind vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und regelmäßig durch diese zu kontrollieren.

3.3 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Für die Kompensation des Vorhabens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- A1: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (112 Stk.)
- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks (Teile der im B-Plan gekennzeichneten Fläche B, 770 m²)
- A3: Umsetzung von Maßnahmen in den Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (ca. 7,2 ha) als externe Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage 3)

Diese Maßnahmen sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in Anlage 2 beschrieben.

3.4 Gestalterische Maßnahmen

Kompensationsmindernd ist folgende Maßnahme gewertet:

- G1: Anlage einer großflächigen Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (6.000 m²)

Aus gestalterischen Gründen bzw. aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sind weitere Maßnahmen vorgesehen, welche die Anforderungen für Kompensationsmaßnahmen nach HZE (2018) nicht erfüllen. Sie werden nachfolgend nachrichtlich benannt.

Gestaltungsmaßnahmen:

- G2: Heckenpflanzung im Bereich der Wohnmobilstellplätze
- G3: Teilweise Begrünung der Mauer zwischen SO1 und Kleingartenanlage
- G4: Entwässerungsgraben mit Gewässerrandstreifen

3.5 Überwachungsmaßnahmen

Eine ökologische Baubegleitung ist während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig, um besetzte Quartiere und Brutplätze auszuschließen. Des Weiteren muss kontrolliert werden, ob die angebrachten Vogelkästen von den betroffenen Arten angenommen wurden.

4 Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich

In Anlage 2 befindet sich eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, welche nachfolgend zusammengefasst wird.

4.1 Bilanzierung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs nach HZE (2018)

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung (69.094 m²) und Versiegelung (6.105 m²) vermindert um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen (3.000 m²).

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 72.199 m², d. h. rund 7,25 ha.

4.2 Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für Bäume nach Baumschutzkompensationserlass (2007)

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume werden in der folgenden Bilanzierung nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde.

Als Kompensation der Baumgruppen und Einzelbäume sind 119 Bäume neu zu pflanzen (siehe Anlage 2).

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Industriebrache in der Bodensanierungen vorzunehmen sind. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend Ruderalfluren und aufkommender Gehölzbewuchs auf Brachflächen mit hohem Versiegelungsanteil.

Aus diesem Grund gibt es für das Vorhaben keine alternativen Standorte mit geringeren Umweltauswirkungen.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort 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. Vermeidungsmaßnahme des Artenschutzbeitrages werden in den B-Plan aufgenommen.

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.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich von 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.

Entsprechend der oben getroffenen Ausführungen verbleiben als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen 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 (siehe Anlage 3).

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

7 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz sowie Wohnbebauung zu nutzen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt. Ziel des Umweltberichtes ist es die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die folgenden Schutzgüter zu ermitteln und zu bewerten:

- Schutzgut Tiere, (ausführliche Betrachtung im einem separaten Fachbeitrag Artenschutz) Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkung zwischen den zuvor genannten Schutzgütern

Die geplante Bebauung der Fläche führt zum Verlust von Biotopen, zur Verdichtung bzw. Versiegelung des Bodens sowie zur Erhöhung von Lärm und Schadstoffen. Hierbei sind allerdings die Vorbelastungen des Gebietes zu berücksichtigen. So wird im Zuge des Vorhabens auch eine Sanierung des Bodens durchgeführt. Des Weiteren bleibt das Drewes-Wäldchen größtenteils erhalten. Um die Auswirkungen des Vorhabens weiter zu minimieren, werden zudem verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umgesetzt.

Die ausführliche Bilanzierung des Eingriffs auf Grundlage der HZE Mecklenburg-Vorpommerns (2018) wurde in einem separaten Bericht durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf geschützte Biotope in einem separaten Bericht. Diese beiden Berichte liegen dem Umweltbericht als Anlagen bei.

Der Verlust von Biotopen sowie die Versiegelung von Flächen, werden durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßmaßnahmen, wie beispielsweise die Pflanzung von Bäumen vollständig ausgeglichen und es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

8 Quellen

8.1 Rechtliche Grundlagen

34. BImSchV, Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung) vom 6. März 2006.

39. BImSchV, Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert worden ist.

BArtSchV (2005): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baumschutzkompensationserlass (2007): Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (VI 6 - 5322.1-0)

BBergG, Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

BBodSchG, Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 (Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)).

BBodSchV, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 V v. 27.9.2017 I 3465.

BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge -in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

DSchG M-V, Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392

FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

LWaldG M-V (2011), Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG). In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli

2011; letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018.

NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Amtsblatt Nr. L 175 vom 05.07.1985, S. 40-48.

ULR, Umgebungslärmrichtlnie, Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.

UVPG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.Mai.2019 (BGBI. I S. 706) geändert worden ist.

VSch-RL, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

WRRL, Wasserrahmen-Richtlinie, Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik,

8.2 Literatur, weitere Quellen

BGR, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (2010): Bodenübersichtskarte Deutschland. Stand 2010.

BMUB, BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (2015): Grün in der Stadt- Für eine lebenswerte Zukunft, Grünbuch Stadtgrün. Stand: Mai 2015. Berlin.

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadaten Wismar. URL: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/wismar-22425/. Abgerufen am 04.02.2019.

DWD, DEUTSCHER WETTERDIENST (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern. 52 Seiten.

EBA, EISENBAHN BUNDESAMT (2017): Lärm an Schienenwegen - Lärmkartierung. URL: https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html. Abgerufen am 26.06.2018.

FUGRO, FUGRO CONSULT GMBH (2016): Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Wasserfassung Wismar Friedrichshof.

GDI MV, GEODATENPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019): Bodendenkmale. URL: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php. Abgerufen am 18.03.2019.

GLP M-V, GUTACHTERLICHES LANDSCHAFTSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. August 2003

IUCN, International Union for Conservation of Nature (2021): The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2019-1. https://www.iucnredlist.org/ zuletzt aufgerufen am 12.02.2021.

IUS, INSTITUT FÜR UMWELTSTUDIEN WEIBEL & NESS GMBH (2021): Fachbeitrag Artenschutz zum BV Ehemaliges HEVAG Gelände Wismar.

KLAESER (2018): Verkehrsuntersuchung - Erschließung Hevag-Gelände. Arbeitsberatung 16.05.2018. Ingenieurbüro Klaeser.

KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH & CO. KG (2018A): Institut für Baugrund, Altlasten, Gebäudeschadstoffe. Kurzbericht Bodenuntersuchungen zum Neubau eines Fachmarktzentrums in Wismar. Stand: 11. Januar 2018.

KRAUSS & COLL GEOCONSULT GMBH & CO. KG (2018B): Institut für Baugrund, Altlasten, Gebäudeschadstoffe. Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 - Bürgermeister Haupt-Straße. Stand 19.02.2018.

KRAUß (2018): Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar. Konzeptplanung. Fassung vom 26.03.2018. Planungsbüro Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH.

LEP M-V, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016): Hrsg. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juni 2016

LPBK M-V, LANDESAMT FÜR ZENTRALE AUFGABEN UND TECHNIK DER POLIZEI, BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Kampfmittelbelastungsauskunft Gelände des ehemaligen Gaswerkes in Wismar. Stand 30.09.2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM). Erste Fortschreibung. Stand September 2008.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Stand 2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2015A): Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans der FGE Warnow/Peene zum 22.12.2015. Anhang A 5.2.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2015b): Aktualisierung des Maßnahmenprogramms der FGE Warnow/Peene für den Zeitraum 2016 bis 2021. Dezember 2015.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017A): Landschaftsplanverzeichnis. 20. Fassung. Stand Dezember 2017.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017B): Übersichtskarte – Bodenfunktionsbewertung. Maßstab 1: 50.000. Stand: 2017.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2017C): Lärmkartierung 3. Stufe (Stand: 30.06.2017). Hansestadt Wismar – Straßennetz, Emissionsdaten. URL: https://www.lung.mv-regierung.de /insite/cms/umwelt/laerm/laerm_eu/laerm_einzelber_2/berichte_wm.htm; Abgerufen am: 12.12.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE). Neufassung 2018.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019A): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Fließgewässer, Grundwasser, OWK nach WRRL. Abgerufen am 12.12.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019B): Jahresbericht zur Luftgüte 2018. Schriftenreihe des LUNG 2019/06.

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern. Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. Stand Dezember 2005).

MLUV M-V, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (2016): Konzept zur Minderung der diffusen Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft in die Oberflächengewässer und in das Grundwasser - Fortschreibung für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021. Juni 2016.

RLZ, ROTE-LISTE-ZENTRUM (2021): Artensuchmaschine der bundesweiten Roten Listen der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. URL: https://www.rote-liste-zentrum.de/. Zuletzt aufgerufen am: 12.02.2021

RREP WM, Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011): Hrsg. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg. Festsetzung durch Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 944).

SELUX, vom 07.12.2020: Lärmgutachten zum ehem. edis-Gelände Wismar.

SÜDBECK, P., Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, & T. Ryslavy (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

UBA, UMWELTBUNDESAMT (2019): Feinstaub-Belastung. URL: https://www. umweltbundesamt.de/daten/luft/feinstaub-belastung#textpart-1; Abgerufen am: 12.12.2019.

URST, UMWELT- UND ROHSTOFF-TECHNOLOGIE GMBH GREIFSWALD (2015): Abschließende Gefahrenbeurteilung ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 - "Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil)". Stand 06. Oktober 2015.

URST, UMWELT- UND ROHSTOFF-TECHNOLOGIE GMBH GREIFSWALD (2016): Sanierungsplan nach §13 BBodSchG - ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 - Gaswerksteil. Stand 29. August 2016.

ÜSG WarnowVO (2007): Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes "Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock" vom 3. Dezember 2007. GVOBl. M-V 2007. S. 400.

VOIGTLÄNDER, U. & H. Henker (2005): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. 5. Fassung. Stand November 2005.

VÖKLER, F. B. Heinze, D. Sellin, H. Zimmermann (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung. Hrsg. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juli 2014.

V.U.E.- PLAN-NR. 11/92: Vorhaben- und Erschließungsplan Discounter-Markt „Am Drewes Wäldchen“ Nr. 11/92 der Hansestadt Wismar bekannt gegeben am 27.05.2006

WERNER & BALCI (2020): Schalltechnisches Prognosegutachten für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung. VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109. Esslingen, 20.01.2020.

WISMAR, HANSESTADT WISMAR (2018): Lärmaktionsplan Stufe 2 für die Hansestadt Wismar. Stand: 21.12.2017

WISMAR, HANSESTADT WISMAR (2020): Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar. Aktualisierung Stand 01.01.2020.

Anlage 1: Biotoptypentypenkarte

Legende Biotoptypen

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

Symbol	Signatur	Code	Biotop
	W	**1**	**Wälder**
	WNR	1.1.2	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte
	WNW	1.1.6	Baumweiden-Sumpfwald
	WYP	1.11.1	Hybridpappelbestand
	B	**2**	**Feldgehölze, Alleen und Baumreihen**
	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**	**Fließgewässer**
	FGN	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung
	S	**5**	**Stehende Gewässer**
	SYA	5.6.6	Naturfernes Abgrabungsgewässer
	V	**6**	**Waldfreie Biotope der Ifer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe**
	VRP	6.2.1	Schilfröhricht
	G	**9**	**Grünland und Grünlandbrachen**
	GFD	9.1.7	Sonstiges Feuchtgrünland
	R	**10**	**Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**
	RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener
	P	**13**	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
	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**	**Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen**
	OK	14.1	Kerngebiet
	OKA	14.1.1	Altstadt
	OC	14.2	Block- und Zeilenbebauung
	OE	14.4	Einzel- und Reihenhausbebauung
	OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet
	OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
	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.

Sonstiges

- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (PEKO GmbH, Juli 2021)
- Puffer (50 m und 200 m Puffer um den Geltungsbereich)
- Waldfläche (IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018)
- Sanierungsfläche (ehemals kontaminierte Fläche), PEKO, Januar 2019

N

0 50 100 150 m

IUS Weibel & Ness

Stand: Juli 2021

DOP20: ©GeoBasis-DE/M-V; http://www.geodaten-mv.de/dienste/gdimv_dop?

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Bilanzierung von Eingriff- und Ausgleich nach HZE (2018)
Anlage 2 zum Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

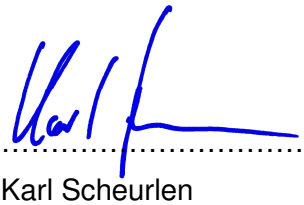
Bearbeitung:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl. Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Claudia Bischoff, Master of Science
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 38137

Juli 2021



.....

Karl Scheurlen
Geschäftsführender Gesellschafter

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstr. 7a · 14482 Potsdam
Tel.: (0331) 74 889-40 · Fax: (0331) 74 889-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Kompensationsbedarf 1
1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 1
1.1.1 Unmittelbare Wirkungen 1
1.1.2 Mittelbare Wirkungen 5
1.1.3 Versiegelung/ Überbauung 5
1.1.4 Kompensationsmindernde Maßnahmen 6
1.1.5 Multifunktionaler Kompensationsbedarf 7
1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumgruppen und Einzelbäume 7
1.2.1 Kompensationsfaktoren für Baumgruppen und Einzelbäume 7
1.2.2 Kompensationsbedarf für Baumgruppen und Einzelbäume 8
2 Kompensationsmaßnahmen 14
2.1 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (A1) 15
2.2 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken (A2) 17
2.3 Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern als externer Ausgleich (A3) 18
3 Zusammenfassung 19

Anlage:

Anlage 2.1: Baumkataster

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eingriffsfläche außerhalb des Waldes. 3
Abbildung 2: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes..... 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/ -veränderung (unmittelbare Wirkung/ Beeinträchtigung). 4
Tabelle 2: Bilanz Ver- und Entsiegelung (Flächen außerhalb Wald). 5
Tabelle 3: Zuschlag Versiegelung..... 6
Tabelle 4: Kompensationsmindernde Maßnahmen..... 6
Tabelle 5: Kompensationsumfang gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses. 7
Tabelle 6: Kompensationsbedarf Einzelbaumverlust. 8
Tabelle 7: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A1. 16
Tabelle 8: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A2. 18

1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffe werden nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE) in Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) bewertet. Für die Bewertung der Eingriffe in Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume wird zudem „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (2015) sowie der Baumschutzkompensationserlass (2007) angewendet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Wirkbereich sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst und bewertet.

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

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung kann sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben (additiver Kompensationsbedarf).

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFÄ) angegeben.

1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

1.1.1 Unmittelbare Wirkungen

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet die Biotopkartierung (IUS 2018). Diese erfasst und bewertet sowohl die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Biotoptypen als auch die Biotoptypen in einem Umkreis von 200 m um das Gebiet.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs unmittelbarer Wirkungen werden ausschließlich die Eingriffsflächen im Geltungsbereich betrachtet, welche außerhalb des Waldes liegen. Gehölzverluste werden zum Teil über Einzelbaumverluste bilanziert (siehe Kapitel 1.2). Betroffene Waldflächen sind gesondert zu bilanzieren. Der Eingriffsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

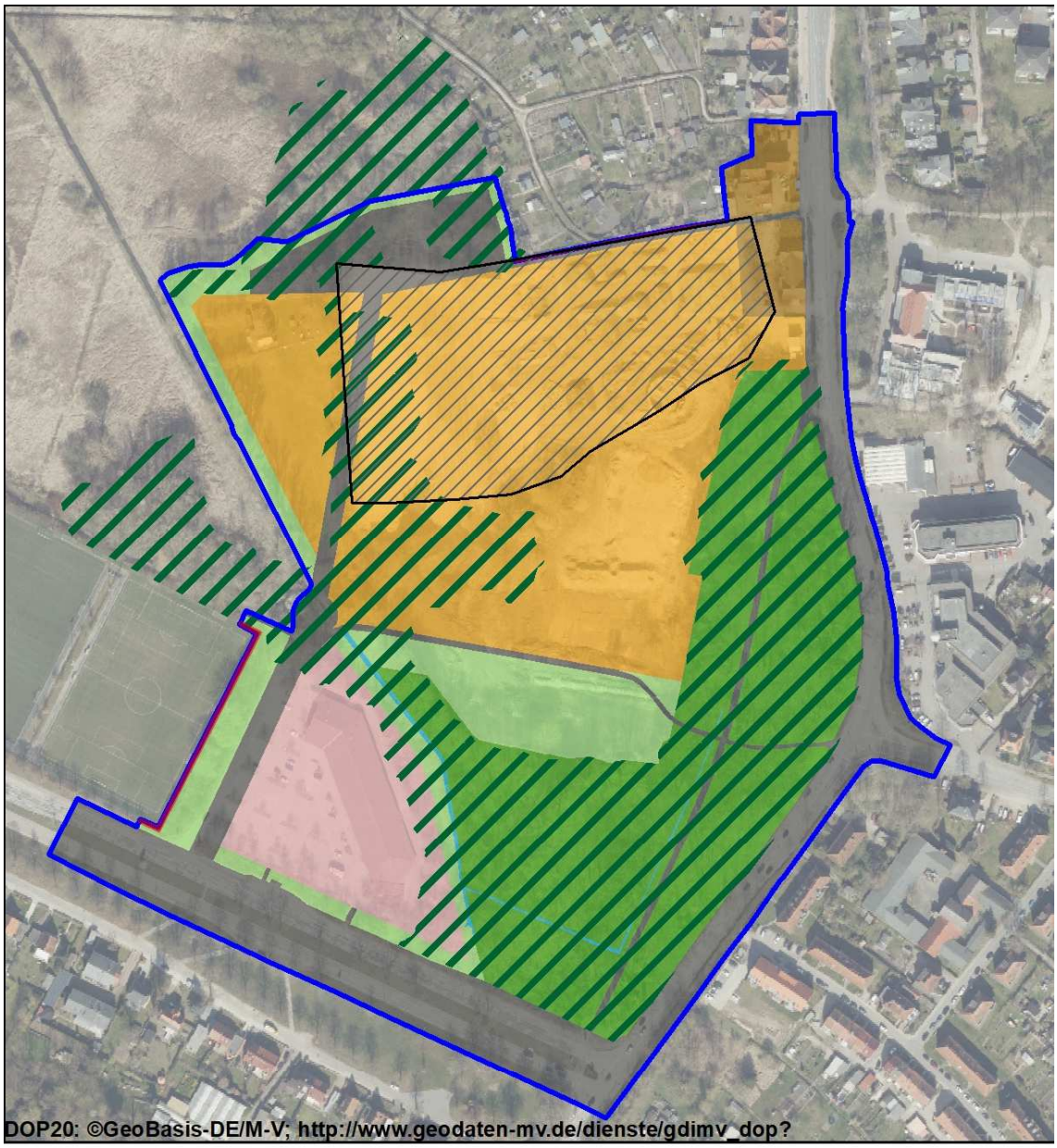
Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist in Anlage 3 der HZE eine naturschutzfachliche Wertstufe angegeben. Jeder Wertstufe ist ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Die Ausnahme bilden Biotope mit der Wertstufe 0. Für diese ist der Biotopwert durch folgende Formel zu berechnen: 1 minus Versiegelungsgrad. Der Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Je höher der Biotopwert eines Biotoptyps ist, desto größer ist auch der erforderliche Kompensationsbedarf.

Die Lage, der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Im konkreten Fall ist der Lagefaktor durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen (Altlasten und versiegelte Flächen des ehemaligen Gaswerksgeländes, Siedlungs-

bereiche, Straßen etc.) definiert. Ist der Abstand zur vorhandenen Störquelle kleiner als 100 m wird ein Lagefaktor von 0,75 angenommen. Dies betrifft innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans alle Flächen.

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch die Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Das Eingriffsflächenäquivalent für unmittelbare Wirkungen beträgt 69.094 m² (siehe Tabelle 1).

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Discountermarkt Am Drewes Wäldchen“ (Nr. 11/92) wurden die geplanten gestalterischen Maßnahmen in der Bilanzierung berücksichtigt, sofern sie gemäß aktuellem Bebauungsplanentwurf betroffen sind.



Legende

- Geltungsbereich B-Plan 68/17
- Sondergebiete
- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Schutzwände
- Verkehrsfläche/ Parkplatz
- Gewässer
- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Waldfläche (Bestand)
- Sanierungsfläche (ehemals kontaminierte Fläche)

0 25 50 75 m

N

Quelle:
- B-Plan 68/17 (InfraPro, Juli 2021)
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

Abbildung 1: Eingriffsfläche außerhalb des Waldes.

Tabelle 1: Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/ -veränderung (unmittelbare Wirkung/ Beeinträchtigung).

CODE	SIG	Biotope	Versiegelung [m²]	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ* [m²]
2.1	BL	Gebüsch frischer bis trockener Standorte	16	2	3	0,75	36
2.1.4	BLR	Ruderalgebüsch	1.257	2	3	0,75	2.828
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt [1)]	760	0	0,7	0,75	399
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1.247	2	3	0,75	2.806
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	6.158	0	0,95	0,75	4.388
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	26.061	2	3	0,75	58.637
			35.499				**69.094**

Erläuterungen:

*Eingriffsäquivalent = Kompensationsbedarf

[1)] zu 30% versiegelt = Faktor 0,3

1.1.2 Mittelbare Wirkungen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt, wird dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs über die Entfernung vom Eingriffsort (Wirkzone I: 50 m, Wirkzone II: 200 m) berücksichtigt.

Das Vorhaben liegt im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar. Südlich und östlich grenzen mit der Bürgermeister-Haupt-Straße und der Schweriner Straße zwei vielbefahrene Straßen an das Gebiet an. Aufgrund der starken Vorbelastung ist eine vorhabensbedingte Funktionsbeeinträchtigung der jenseits der Straßen gelegenen Hausgärten (PGB) und Parkanlagen (PPR) ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die nordwestlich des B-Plangebietes gelegene Niederung der Kuhweide mit ihren Schilfröhrichten (VRP) sowie Bruch- und Sumpfwaldresten (WNR, WNW) gestalten sich durch die Sanierung des B-Plangebietes eher positiv. Über den Sickerwasserpfad und durch Lösungsprozesse in der gesättigten Zone ist der oberste Grundwasserleiter im B-Plangebiet lokal mit erhöhten Schadstoffgehalten befrachtet. Durch die Entfernung der Bodenkontaminationen auf der Fläche erfolgt mittelbar eine Verbesserung des Zustandes des obersten Grundwasserleiters. Mögliche Auswirkungen auf den Niederungsstandort werden vermindert.

Eine vorhabensbedingte Funktionsbeeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist nicht zu erwarten.

1.1.3 Versiegelung/ Überbauung

Neben der Beseitigung von Biotopen sind Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen zu beachten. Da insbesondere abiotische Schutzgüter betroffen sind, entsteht eine zusätzliche Kompensationsverpflichtung. Biotoptypenunabhängig wird hier die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 berücksichtigt (siehe Tabelle 3).

Tabelle 2: Bilanz Ver- und Entsiegelung (Flächen außerhalb Wald).

Flächen	Bestand [m²]	Planung [m²]	Differenz Bestand - Planung [m²]
versiegelt	36.975	49.185	+12.210
nicht versiegelt	44.838	32.628	-12.210

Vorhabensbedingt kommt es zu einer Netto-Neuversiegelung von ca. 12.210 m² (siehe Tabelle 2). Bei Annahme eines Versiegelungszuschlages von 0,5 ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung von ca. 6.105 m² (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Zuschlag Versiegelung.

Versiegelte Fläche [m²]	Zuschlag Versiegelung	EFÄ* [m²]
12.210	0,5	**6.105**

Erläuterungen:
*Eingriffsäquivalent = Kompensationsbedarf

1.1.4 Kompensationsmindernde Maßnahmen

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und zu einer Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führen.

Als kompensationsmindernd für das Vorhaben wird folgende Maßnahme gewertet:

- Anlage einer großflächigen Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO1)

Dies wird nachfolgend kurz beschrieben. Die Flächenäquivalente der kompensationsmindernden Maßnahme werden abgeleitet.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO1) sind 50 % der Dachflächen (mindestens 6.000 m²) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt.

Die mindestens begrünte Fläche von 6.000 m² wird als Bezugsfläche für die Kompensationsminderung angenommen. Der Wert der Kompensationsminderung beträgt nach Anlage 6 der HZE 0,5. Das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme beträgt somit 3.000 m² (siehe Tabelle 4).

Kompensationsmindernd wirken Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 19.580 m². Bei einem Kompensationsmindernden Wert von 0,5 ergibt sich ein Flächenäquivalent von 9.790 m² (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Kompensationsmindernde Maßnahmen.

Maßnahme	Fläche [m²]	Kompensationswert	FÄ* [m²]
Dachbegrünung SO1	6.000	0,5	3.000
	6.000		**3.000**

Erläuterungen:
*Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme

1.1.5 Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe der Eingriffsäquivalente für Biotopbeseitigung/ -veränderung (69.094 m²) und Versiegelung (6.105 m²) vermindert um das Flächenäquivalent der 6kompensationsmindernden Maßnahmen (3.000 m²).

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 72.199 m², d. h. rund 7,25 ha.

1.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumgruppen und Einzelbäume

1.2.1 Kompensationsfaktoren für Baumgruppen und Einzelbäume

Die Kompensation der Beseitigung und Schädigung geschützter Einzelbäume und Baumgruppen erfolgt nach dem Baumschutzkompensationserlass (2007).

Dieser gilt für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, aufweisen.

Bei fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen sowie Bäumen, die aufgrund natürlicher Ursachen (Alter, Krankheiten) absterben oder abgestorben sind, besteht keine Kompensationspflicht.

Der Kompensationsbedarf wird gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses wie in Tabelle 5 dargestellt berechnet.

Tabelle 5: Kompensationsumfang gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses.

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Ausgenommen von diesen Regelungen sind die seltenen Baumarten (Eibe, Berg-, Flatter- und Feldulme, Blutbuche, Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Mehlbeere, Platane, Walnuss und Schwarznuss). Bei geschützten Bäumen dieser Arten erfolgt die Kompensation ab einem Stammumfang von 50 Zentimetern in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden immer im Verhältnis von 1 : 3.

1.2.2 Kompensationsbedarf für Baumgruppen und Einzelbäume

Für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Bereich der Sanierungsfläche wurde im Zuge des Fällantrages die erforderliche Kompensation bereits festgesetzt. Diese geschützten Bäume werden in der folgenden Bilanzierung nicht weiter berücksichtigt, da ansonsten eine Mehrfachbilanzierung erfolgen würde. Die übrigen Bäume sind in Anlage 2.1. kartografisch dargestellt.

Die vorhabensbedingt verloren gehenden 98 Bäume außerhalb des Waldes sind in Tabelle 6 dargestellt. Als Kompensation der Baumgruppen und Einzelbäume sind 119 Bäume neu zu pflanzen (siehe Tabelle 6).

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich und tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht gemäß Baumschutzkompensationserlass für den Kompensationspflichtigen lediglich eine Pflicht zur Pflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume im Verhältnis von 1:1. Für einen darüberhinausgehenden Kompensationsumfang können auch andere Baumarten gepflanzt oder Ersatzzahlungen geleistet werden.

Gemäß der Ausgleichmaßnahme A1 in Kapitel 2.1 können innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans insgesamt 112 Bäume neu angepflanzt werden. Für die restlichen 7 Bäume kann eine Ausgleichszahlung geleistet werden.

Die Höhe der Ausgleichszahlung entspricht den Beschaffungskosten für die ansonsten durchzuführenden Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen zuzüglich einer Pflanzkosten-pauschale in Höhe von 30 Prozent des Nettoerwerbspreises.

Nimmt man eine Zahlung von 400 € pro Baum an, ist für die 7 Bäume eine Ausgleichszahlung in Höhe von 2.800 € zu leisten.

Tabelle 6: Kompensationsbedarf Einzelbaumverlust.

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
1	Apfel	0,94	6	1
2	Hängebirke	0,94	8	1
3	Hängebirke	0,94	8	1
6	Bergahorn	0,5	8	1
7	Bergahorn	0,94	6	1
8	Salweide	0,7	8	1
9	Hängebirke	0,94	6	1
10	Walnuss*	0,63	4	3
19	Hängebirke	0,5	6	1
20	Salweide	0,94	5	1
25	Salweide	2,2	14	2
26	Salweide	1,26	8	1
28	Walnuss*	1,26	9	3
29	Walnuss*	1,26	10	3
30	Walnuss*	0,94	7	3

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
31	Bergahorn	0,94	6	1
35	Gemeine Esche	0,94	7	1
36	Bergahorn	0,94	6	1
37	Bergahorn	0,94	6	1
38	Feldahorn	0,94	6	1
39	Bergahorn	0,63	4	1
40	Hängebirke	0,94	6	1
41	Hängebirke	0,94	6	1
42	Hängebirke	0,63	4	1
43	Hängebirke	0,94	6	1
44	Hängebirke	0,94	6	1
45	Hängebirke	0,94	6	1
46	Hängebirke	0,94	6	1
47	Hängebirke	0,94	6	1
58	Gemeine Kiefer	1,57	10	2
64	Silberweide	1,26	6	1
80	Linde	0,94	6	1
81	Linde	0,94	7	1
84	Linde	0,94	8	1
85	Süßkirsche	0,63	4	1
91	Linde	0,63	4	1
92	Süßkirsche	0,31	4	0
93	Linde	0,94	6	1
97	Linde	0,94	6	1
98	Linde	0,63	6	1
99	Linde	0,63	6	1
100	Linde	0,63	6	1
101	Salweide	0,63	6	1
102	Linde	0,31	3	0
103	Linde	0,63	6	1
104	Linde	0,63	6	1
105	Linde	0,63	6	1
106	Linde	0,63	4	1
107	Linde	0,63	4	1
108	Linde	0,63	4	1
109	Linde	0,63	4	1
110	Linde	0,63	6	1
111	Linde	0,63	6	1
112	Linde	0,63	6	1
113	Linde	0,63	6	1
114	Hängebirke	0,63	6	1

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
115	Hängebirke	0,63	6	1
116	Hängebirke	0,94	8	1
117	Mehlbeere*	0,31	3	0
124	Schwarzerle	0,94	8	1
129	Vogelbeere	1,26	10	1
131	Süßkirsche	0,94	6	1
132	Süßkirsche	0,63	4	1
135	Süßkirsche	0,94	8	1
136	Vogelbeere	0,63	4	1
137	Süßkirsche	0,94	8	1
140	Süßkirsche	1,26	6	1
141	Linde	0,94	6	1
142	Linde	0,94	6	1
143	Süßkirsche	0,63	6	1
176	Mehlbeere*	0,63	4	3
177	Hängebirke	0,63	4	1
178	Mehlbeere*	0,63	4	3
179	Mehlbeere*	0,63	4	3
180	Salweide	0,7	8	1
181	Mehlbeere*	0,31	3	0
182	Mehlbeere*	0,31	3	0
199	Pappel**	0,94	8	0
200	Pappel**	1,26	10	0
201	Pappel**	0,94	6	0
202	Pappel**	2,51	12	0
203	Pappel**	4,40	18	0
204	Hängebirke	0,94	8	1
205	Hängebirke	0,63	4	1
206	Hängebirke	0,63	4	1
207	Pappel**	3,14	18	0
208	Pappel**	3,14	18	0
209	Pappel**	3,77	18	0
210	Pappel**	0,63	4	0
211	Pappel**	0,63	4	0
212	Pappel**	0,63	4	0
213	Pappel**	0,63	4	0
214	Pappel**	0,63	4	0
215	Pappel**	0,63	4	0
216	Pappel**	2,51	8	0
217	Pappel**	2,20	14	0
218	Pappel**	2,20	14	0

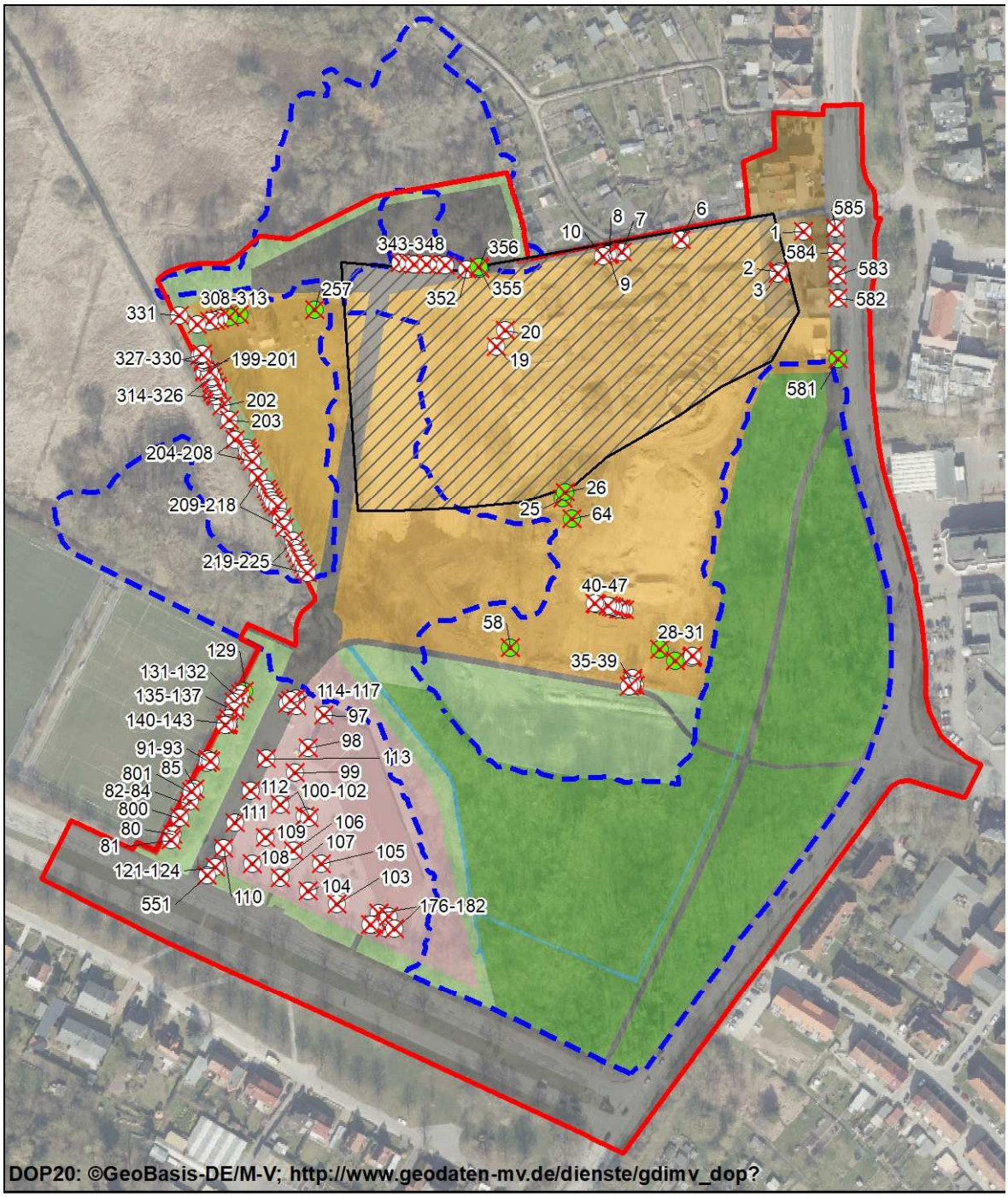
Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
219	Pappel**	2,20	14	0
220	Pappel**	1,57	14	0
221	Pappel**	1,57	14	0
222	Pappel**	1,57	10	0
223	Pappel**	1,57	10	0
224	Pappel**	2,20	16	0
225	Pappel**	4,08	20	0
257	Hängebirke	1,26	10	1
308	Salweide	1,26	6	1
309	Salweide	1,26	8	1
310*	Walnuss*	0,94	8	3
311	Haselnuss	0,2	8	0
312	Salweide	0,94	6	1
313	Schwarzerle	0,31	3	0
314	Pappel**	0,31	4	0
315	Pappel**	0,31	4	0
316	Pappel**	0,63	4	0
317	Pappel**	0,94	6	0
318	Pappel**	0,94	6	0
319	Pappel**	0,94	6	0
320	Pappel**	0,31	4	0
321	Pappel**	0,94	8	0
322	Pappel**	0,63	6	0
323	Pappel**	0,63	6	0
324	Pappel**	0,63	6	0
325	Pappel**	0,63	4	0
326	Pappel**	0,63	6	0
327	Pappel**	0,63	4	0
328	Pappel**	0,63	4	0
329	Pappel**	0,94	8	0
330	Hängebirke	0,63	4	1
331	Pappel**	3,14	20	0
343*	Flatterulme*	0,63	6	3
344	Salweide	0,7	5	1
345	Salweide	0,7	5	1
346	Hängebirke	1	7	1
347	Vogelkirsche	0,65	4	1
348	Vogelbeere	0,5	4	1
352	Bergahorn	0,94	8	1
355	Hängebirke	1,26	10	1
356	Hängebirke	1,26	10	1

Baum-Nr.	Baumart	Stamm-umfang [m]	Kronen-durchmesser [m]	Kompensations-Bedarf [St]
800	Erle	0,63	4	1
801	Pappel (Balsampappel)	0,63	4	1
551	Linde	0,63	3	1
581	Rosskastanie	1,88	13	2
582	Linde	0,63	4	1
583	Linde	0,63	4	1
584	Linde	0,63	4	1
585	Linde	0,63	4	1
				119

Erläuterung:

* seltene Baumarten gemäß Baumschutzkompensationserlass

** Pappel im Innenbereich als Teil der vorhandenen Windschutzpflanzung, nicht kompensationspflichtig



Legende

- Baumverlust
- Baumverlust geschützter Bäume (§18 NatSchAG M-V)
- Waldgrenze
- Geltungsbereich B-Plan 68/17
- Sanierungsfläche (ehemals kontaminierte Fläche)

N

0 25 50 75 100 m

Dargestellte Abgrenzungen sind lagemäßig nicht eingemessen.

Quelle:
- B-Plan 68/17 (InfraPro, Juli 2021)
- IUS Kartierung März bis Mai 2018/ Vorortbegehung Dezember 2018

Abbildung 2: Einzelbaumverluste außerhalb des Waldes.

2 Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Vorhabens sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- A1: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (112 Stk.)
- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks (Teile der im B-Plan gekennzeichneten Fläche B, 770 m²)
- A3: Umsetzung von Maßnahmen in den Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (ca. 7,2 ha) als externe Ausgleichsmaßnahme

Kompensationsmindernd ist folgende Maßnahme gewertet (vgl. Kapitel 1.1.4):

- G1: Anlage einer großflächigen Dachbegrünung im Sonstigen Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (6.000 m²)

Aus gestalterischen Gründen bzw. aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sind weitere Maßnahmen vorgesehen, welche die Anforderungen für Kompensationsmaßnahmen nach HZE (2018) nicht erfüllen. Sie werden nachfolgend nachrichtlich benannt.

Gestaltungsmaßnahmen:

- G2: Heckenpflanzung im Bereich der Wohnmobilstellplätze
- G3: Teilweise Begrünung der Mauer zwischen SO1 und Kleingartenanlage
- G4: Entwässerungsgraben mit Gewässerrandstreifen

Arten- und biotopschutzrechtlich begründete Maßnahmen (siehe Fachbeitrag Artenschutz, IUS 2020):

- VA1: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch den Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik
- VA2: Baumerhalt
- VA3: Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (533 m²)
- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung
- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens
- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes
- VS4: Überprüfung von Höhlen und/ oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung
- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (10 Stk.)
- Weitere Maßnahme: Ökologische Baubegleitung

Zudem ist zum Schutz der zu erhaltenden nach § 18 BNatSchAG MV geschützten Bäume während der Bauphase die folgende Maßnahme vorgesehen:

- S1: Schutz wertvoller Einzelbäume durch Schutzzaun/Einzelbaumschutz

Nachfolgend werden die Kompensationsmaßnahmen kurz beschrieben und die entsprechenden Kompensationsflächenäquivalente abgeleitet.

2.1 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (A1)

Der B-Plan setzt die Pflanzung von Bäumen wie folgt fest:

- *„Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „A“ ist eine mindestens 1-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in einer Breite von mindestens 2,50 m hinter einem 2,0 m hohen Zaun, welcher dem Baugebiet WA, SO 2 bzw. dem öffentlichen Parkplatz zugewandt ist, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind neu zu pflanzen. In die festgesetzten Heckenpflanzungen auf dem WA, dem SO 2 und dem öffentlichen Parkplatz sind jeweils mindestens 5 standortgerechte Bäume (StU mind. 16/18 cm) zu integrieren. Die Baumpflanzung ist aufgrund des Anlieferverkehrs durch einen extrahohen (min. 2,40 m) Kronenansatz oder durch Säulenbäume zu realisieren.“*
- *„Baugebiet WA, SO 1 und öffentlicher Parkplatz: Stellplatzanlagen sind durch heimische, standortgerechte Bäume wie folgt zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (StU mind. 16/18 cm gemessen in einem Meter Höhe), jeweils mindestens 3 x verpflanzt mit einem Kronenansatz von mindestens 2,40 m (Lichtraumprofil beachtet), in einer Baumscheibe von jeweils mindestens 12 m² Grundfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der Bäume sind Baumschutzbügel vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Grundstück zu pflanzen, wo die Stellplätze errichtet werden.“*

  Aktuell sind auf dem öffentlichen Parkplatz 100 Stellplätze, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 60 Stellplätze und im Bereich des Einkaufszentrums 348 Stellplätzte geplant. Somit ergibt sich die Pflanzung von insgesamt 85 Bäumen (17 Bäume für den Parkplatz, 10 Bäume für das Allgemeine Wohngebiet und 58 Bäume für das Einkaufszentrum).
- *„Alle nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der festgesetzten GRZ (inkl. GRZ-Überschreitung) zu begrünen. Mindestens 50 % der zuvor benannten Flächen sind einer arten- und strukturreichen Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zuzuführen. Je Strauch wird eine Fläche von 1,5 m² und je Baum eine Fläche von 12,0 m² angenommen.“*

  Es ergibt sich eine Pflanzung von insgesamt ca. 12 Bäumen (7 im Allgemeinen Wohngebiet, jeweils 1 im Mischgebiet 1 und 2 sowie 3 im Sondergebiet Wohnmobilstellplatz).

Bei Baumpflanzungen sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.

Insgesamt können im Geltungsbereich des B-Planes 112 Bäume gepflanzt werden. Damit diese Baumpflanzungen als Ausgleich für den Verlust der in Kapitel 1.2.2 in Tabelle 6 aufgeführten 98 Bäume angerechnet werden können, müssen sie gemäß dem Baumschutzkompensationserlass durch heimische, standortgerechte Arten ersetzt werden. Die heimischen, standortgerechten Arten sind in der Pflanzliste in Tabelle 7 mit einem * gekennzeichnet. Für die übrigen 14 Bäume können auch andere Baumarten gemäß der Pflanzliste in Tabelle 7 verwendet werden.

Für die Kompensation von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen im Sanierungsbereich wurde der Kompensationsbedarf separat im Zuge des Fällantrags festgelegt.

Tabelle 7: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A1.

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Bäume	
Feldahorn* (in Sorten)	*Acer campestre*
Spitzahorn* (in Sorten)	*Acer platanoides*
Bergahorn* (in Sorten)	*Acer pseudoplatanus*
Birke*	*Betula pendula*
Hainbuche*	*Carpinus betulus*
Pyramidenhainbuche	*Carpinus betulus “Fastigiata“*
Säulenhainbuche	*Carpinus betulus “Frans Fontaine"*
Apfel (in Sorten)	*Malus sp.*
Vogelkirsche* (in Sorten)	*Prunus avium*
Traubenkirsche* (in Sorten)	*Prunus padus*
Birne (in Sorten)	*Pyrus sp.*
Salweide*	*Salix caprea*
Weide (in Sorten)	*Salix sp.*
Eberesche* (in Sorten)	*Sorbus aucuparia*
Säuleneberesche (in Sorten)	*Sorbus aucuparia “Fastigiata“*
Thüringische Eberesche	*Sorbus thüringiata*
Schwedische Mehlbeere (in Sorten)	*Sorbus x intermedia*
Winter-Linde* (in Sorten)	*Tilia cordata*
Ulme (in Sorten)	*Ulmus sp.*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sträucher	
Felsenbirne (in Sorten)	*Amalanchier sp.*
Zierquitte (in Sorten)	*Chaenomeles sp.*
Roter Hartriegel*	*Cornus sanguinea*
Hartriegel (in Sorten)	*Cornus sp.*
Haselnuss*	*Corylus avellana*
Zwergmispel (in Sorten)	*Cotoneaster sp.*
Weißdorn-Arten*	*Crataegus spp.*
Pfaffenhütchen (in Sorten)	*Euonymus sp.*
Forsythie (in Sorten)	*Forsythia sp.*
Heckenkirche (in Sorten)	*Lonicera sp.*
Schlehe*	*Prunus spinosa*
Hundsrose*	*Rosa canina*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Weide (in Sorten)	*Salix sp.*
Schwarzer Holunder*	*Sambucus nigra*

Erläuterung: Baumarten mit * sind einheimisch und standortgerecht.

2.2 Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken (A2)

Die bestehende Windschutzpflanzung westlich des Wohnmobilparks soll aus Gründen der notwendigen Verkehrssicherheit am SO2 gefällt werden. Anstelle der Baumreihe soll eine naturnahe Feldheckenpflanzung erfolgen. Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.25 der HZE. Die Hecke soll mindestens 2-reihig und 5 m breit sein. Sie soll sich aus einheimische Baum- und Straucharten (siehe Tabelle 8) zusammensetzen. Es sollen mindestens 5 Strauch- und 2 Baumarten verwendet werden. Der Anteil an Bäumen soll dabei mindestens 10% betragen.

Auch bei diesen Baumpflanzungen sind die “Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.“ (FLL) insbesondere in Hinblick auf das baumspezifisch erforderliche Pflanzbett zu berücksichtigen.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme sowie dem Leistungsfaktor. Die Bezugsfläche entspricht der Maßnahmenfläche und beträgt 770 m². Der Kompensationswert wird mit 2,5 angegeben. Der Leistungsfaktor beträgt 0,5. Für die Heckenpflanzung ergibt sich somit ein Kompensationsflächenäquivalent von 963 m².

Tabelle 8: Pflanzlisten für die Kompensationsmaßnahme A2.

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Bäume	
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Salweide	*Salix caprea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sträucher	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Weißdorn-Arten	*Crataegus spp.*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

2.3 Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern als externer Ausgleich (A3)

Der übrige Kompensationsbedarf von 71.236 m² (ca. 7,2 ha) wird durch die Nutzung von Maßnahmen der Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (A3) ausgeglichen (siehe Anlage 3 Maßnahmenbeschreibung und Reservierungsbestätigung).

3 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel, Wohnmobilpark, öffentlicher Parkplatz sowie Wohnbebauung zu nutzen.

Die Einschätzung des geplanten Eingriffs erfolgt anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE) in Mecklenburg-Vorpommern“ (2018). Grundlage der Eingriffsermittlung bildet die 2018 durchgeführte Biotoptypenkartierung.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten Änderungen des Plangebietes führen zum Eingriff in Biotope sowie zur Neuversieglung von Flächen und zum Verlust von Einzelbäumen außerhalb von Waldflächen. Insgesamt ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 7,25 ha sowie ein Verlust von 98 Bäumen außerhalb der Waldflächen.

Zum Ausgleich des vorhabensbedingten Eingriffs sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- A1: Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (112 Stk.)
- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken im Bereich des Wohnmobilparks (Teile der im B-Plan gekennzeichneten Fläche B, 770 m²)
- A3: Umsetzung von Maßnahmen in den Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (ca. 7,2 ha) als externe Ausgleichsmaßnahme

Diese Eingriffe können durch die vorgesehenen Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen sowie durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Maßnahmenblatt Ökokonto – Renaturierung der Fischlandwiesen (Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, 2020)

Anlage 3 zum Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

Bearbeitung:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Maßnahme:

Entwicklung von Salzgrasland durch Deichrückbau mit gesicherter dauerhafter Nutzung

Lage:

Landkreis(e):	Vorpommern-Rügen
Gemeinde(n):	Wustrow, Ribnitz-Damgarten, Dierhagen
Naturraum	Ostseeküstenland

Kompensationseignung/ Eingriffe in:

Betroffene Funktionen **allgemeiner** Bedeutung:

☒ Direkt oder indirekt betroffene **allgemeine Funktionen** des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Biotoptypen/ Wertbiotope)

Betroffene Funktionen **besonderer** Bedeutung:

☒ Landschaftlicher Freiraum	☒ Boden
☒ Arten- und Lebensgemeinschaften	☒ Wasser
☒ Landschaftsbild	☒ Klima/ Luft

Kompensationseignung/ Ziel-Effekte:

Folgende Effekte für den Naturhaushalt können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Wiederherstellung naturnaher Überflutungsverhältnisse,
- Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens der Boddengewässer,
- Schaffung von Nahrungs- und Rastflächen für Zugvögel, z.B. Limikolen, Kraniche, Enten, Gänse, verschiedene Greifvögel,
- Schaffung von möglichen Bruthabitaten für Limikolen, z.B. Kiebitz, Rotschenkel,
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch kleinräumigen Wechsel von Grünlandflächen mit Schlammflächen, Schilfbeständen, Staudenfluren, Tümpeln und Prielen,
- Stopp von torfzehrenden Prozessen und Schaffung von Bedingungen, die neues Torfwachstum erlauben
- Entwicklung von Salzgrünlandvegetation

Maßnahmen:

Das Fischland ist eine Landbrücke an der südlichen Ostseeküste der Mecklenburger Bucht und Teil der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Es befindet sich zwischen Rügen und Rostock und bildet den westlichsten Teil der vorpommerschen Boddenausgleichsküste.

Die Fischlandwiesen sind Polderflächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 544 ha einschließlich eines Gehölzstreifens entlang der L 21. Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt über das Schöpfwerk „Stadtwiese“, das sich in westlicher Randlage zum Saaler Bodden befindet.

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Der nördliche Teil der Fischlandwiesen wird als „Wustrower Wiesen und Weiden“ bezeichnet. Den Namen „Ribnitzer Stadtwiesen“ trägt der südliche Teil, da die Stadt Ribnitz-Damgarten Eigentümer eines Großteils dieser Flächen ist. Der Plattenweg zum Schöpfwerk „Stadtwiese“ bildet die südliche Bearbeitungsgrenze für das Renaturierungsgebiet der Fischlandwiesen mit einer Größe von ca. 214,5 ha. Die Restfläche der „Ribnitzer Stadtwiesen“ soll auch weiterhin als Polderfläche genutzt werden. Fischlandwiesen und Saaler Bodden sind durch einen Deich 2. Ordnung voneinander getrennt, der verhindert, dass auftretende Hochwasser in die bewirtschafteten Wiesen eindringen. Durch das Ausdeichen der „Wustrower Wiesen und Weiden“ sowie eines Teilbereichs der „Ribnitzer Stadtwiesen“ sollen natürliche Wasserverhältnisse als Voraussetzung für eine langfristige, weitgehend eingriffsfreie und eigendynamische Entwicklung der Flächen geschaffen werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Zur Umsetzung der Renaturierung der Fischlandwiesen sind folgende Eingriffe in das bestehende Poldersystem erforderlich:

- Vollständiger Rückbau der Deichanlage entlang des Saaler Boddens,
- Anlegen von Prielen in der Renaturierungsfläche bzw. Schaffung der Voraussetzungen dafür, dass sich die Entwässerungsgräben innerhalb der Renaturierungsfläche zu Prielen entwickeln (Umverlegung der vorhandenen Gräben im Mündungsbereich zum Saaler Bodden [Öffnungen zum Bodden zugewandt], um ein schnelles Einströmen und Ablaufen des Boddenwassers zu ermöglichen),
- Bruch der Böschungen der Entwässerungsgräben und Anlagerung des anfallenden Materials auf der Grabensohle,
- Rückbau der Durchlässe in den Gräben; Anlage von Furten als Querungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge und für das weidende Vieh,
- Erhöhung des vorhandenen Plattenwegs zum Schöpfwerk Stadtwiese und Ausbau als Deich 2. Ordnung,
- Errichtung eines Deich 2. Ordnung entlang der Landesstraße L 21,
- Anbindung der Entwässerung des westlichen straßenbegleitenden Grabens an das Schöpfwerk „Stadtwiese“,
- Verfüllung des deichparallelen Grabens im Übergangsbereich zum Bodden mit den gewonnenen Erdmassen des zurück zubauenden Deichkörpers,
- Rückbau von vorhandenen Resten eines alten Schöpfwerkes sowie der Plattenwege im Renaturierungsgebiet.

Mit der Umsetzung der Renaturierung der Polderflächen stellen sich Wasserstände in Abhängigkeit von den Wasserständen des Saaler Boddens ein. Eine weitere Nutzung der Flächen in Abhängigkeit der sich einstellenden Wasserstände findet gemäß anliegendem Pflegeplan statt und wird durch entsprechende Pachtverträge und ggfls. Zahlungen an die Nutzer für einen Zeitraum von 25 Jahren abgesichert. So notwendig, erfolgen auf den Flächen spezielle Maßnahmen zum Vegetationsmanagement (z.B. Beseitigung von Schilfauswuchs) falls das begleitende Monitoring Handlungsbedarf ergibt.

Das botanische Monitoring umfasst Dauerbeobachtungsflächen (2 Transekte mit je 3 Flächen auf folgenden Höhen: MW -0,14 m HN, 0 m HN, 0,20 m HN), die jährlich kartiert werden. Dazu erfolgt alle 5 Jahre eine flächige Biotopkartierung.

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Neben den fünfjährlichen Erfassungen der Brutvögel in 2 Transekten finden Ende April, Mitte Mai und Anfang Juni Begehungen durch einen Ornithologen statt, der besonders durch Wiesenbrüter bzw. Küstenvögel genutzte Teilflächen ausgrenzt, die dann erst nach Ende der Brutperiode beweidet werden. Die Rastvögel werden einmal monatlich analog zur landesweiten Wasservogelzählung kartiert.

Zudem wird die Laufkäferfauna insgesamt 3x kartiert, einmal zur Erfassung des Status-quo, nach 10 und nach 25 Jahren.

Durch die geplante Nutzung auch der Außendeichbereiche, werden die Einstandsgebiete der Wildschweine, relevant als Prädatoren für Brutvögel, im Gebiet minimiert. Zusätzlich wird eine sogenannte „Fuchsprämie“ ausgelobt, um die Anreize für die Jagd auf Füchse, Marderhunde und Waschbären zu erhöhen. Ein effektiver Fang wird zusätzlich durch Aufstellung von Kastenfallen unterstützt.

Die Gebietswasserstände werden durch eine jährliche Auswertung des Pegels Althagen am Saaler Bodden dokumentiert.

Zudem werden zwei Infotafeln, einmal an der Zuwegung zum Schöpfwerk und einmal am Surfcenter am nördlichen Ende von Dierhagen aufgestellt, die auf die Bedeutung des Gebietes für Vogelbrut und Vogelrast hinweisen.

Flächengröße:	214,4873 ha
KFÄ der Maßnahmen:	857,9492 (ha)

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007

Lageplan/ Übersichtskarte:

Maßnahmenblatt		Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Renaturierung der Fischlandwiesen	**Maßnahmen-Nr.:**	VR-007
Pflegeplan:			

<u>Vorgaben zur Nutzung der Flächen:</u>

Grundsätzlich unzulässig:

- mineralische und/ oder organische Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Umbruch und Bodenbearbeitung (Ausnahme: Walzen und Schleppen im Zeitraum 15.9. bis 20.3.), Einsaaten und Nachsaaten, Anpflanzungen, Melioration
- Zufütterung der Weidetiere (Ausnahme: bei länger anhaltenden Hochwasserereignissen)
- Errichtung von Unterständen

Die Nutzung der Flächen beschränkt sich zwingend auf die nachfolgend dargestellte Durchführung:

Beweidung nur im Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober, jährlich finden Begehungen durch einen Ornithologen statt, der besonders durch Wiesenbrüter bzw. Küstenvögel genutzte Teilflächen ausgrenzt, die dann erst ab 1. August beweidet werden.

Es ist ein Weidetagebuch zu führen. Ziel sind kurzrasige Verhältnisse im Ökokontogebiet.

Sollte es zu Problemen mit unerwünschten Pflanzen oder Pflanzengesellschaften (z.B. Verschilfung) kommen, ist eine Mahd möglich.

Optional:

bei Mahd der Flächen erster Schnitt nicht vor dem 15.Juli, max. 2 Schnitte, Mahd mit **Messerbalkenmähwerk**, Bodenabstand >10 cm, Abtransport des Mähgutes

Vereinbarung

über den Verkauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen" (VR-007)

zwischen
der

HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstr. 52
53721 Siegburg
vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt,

und

der

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a,
19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

nachstehend - **Landgesellschaft** – genannt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1) Die Landgesellschaft ist Träger des Ökokontos „Renaturierung der Fischlandwiesen", einer Ökokontomaßnahme gemäß §12 Abs. 5 Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V. Als Träger des Ökokontos verfügt die Landgesellschaft über Kompensationsflächenäquivalente, die sie an Dritte übertragen kann.

2) Der Vorhabenträger plant gemeinsam mit der Hansestadt Wismar den Bebauungsplan Nr. 68/17 zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz und einen Mitfahrerparkplatz.

3) Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68/17, diese wird voraussichtlich im 03. Quartal 2020 erteilt. Danach entsteht für den Vorhabenträger eine Kompensationsverpflichtung gemäß Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- von voraussichtlich **70.032 (m²)** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Landgesellschaft unverzüglich ohne gesonderte Aufforderung von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.

4) Diese Kompensationsverpflichtung kann unter anderem durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten erfüllt werden.

5) Aus der o.g. Ökokontomaßnahme verkauft die Landgesellschaft an den Vorhabenträger KFÄ im Umfang von **70.032 (m²)** und tritt diese an den Vorhabenträger ab. Die Landgesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die rechtliche Eignung der zur Verfügung gestellten Maßnahme für den Ausgleichszweck des Vorhabenträgers, diese ergibt sich ausschließlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

6) Die prinzipielle Eignung der Ökokontomaßnahme als Ausgleich für den oben beschriebenen Eingriff wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

7) Der Vorhabenträger nimmt die Abtretung mit Unterzeichnung dieses Vertrages an.

§ 5 Sonstiges

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung einschließlich dieser Regelung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken.

(3) Dem Vertragspartner ist bekannt, dass im Rahmen der Bearbeitung des Vertrages personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)) verarbeitet werden. Dem Vertragspartner ist weiterhin bekannt, dass ihm grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zustehen. Weitere Informationen sind zu finden unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

(4) Diese Vereinbarung ist zweifach gefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vorhabenträger und die Landgesellschaft. Die Vereinbarung umfasst 3 Seiten

HD Objekt Wismar GbR
Wilhelm Leuze

Siegburg, den

Landgesellschaft MV mbH
Geschäftsführung

Degen-Leseke Bruns

Leezen, den 28. FEB. 2020

2. Vereinbarung

über den Verkauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen" (VR-007)

zwischen
der

HD Objekt Wismar GbR
Esslinger Straße 4-10
73779 Deizisau

vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt,

und
der

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a,
19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

nachstehend - **Landgesellschaft** – genannt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1) Die Landgesellschaft ist Träger des Ökokontos „Renaturierung der Fischlandwiesen", einer Ökokontomaßnahme gemäß §12 Abs. 5 Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V. Als Träger des Ökokontos verfügt die Landgesellschaft über Kompensationsflächenäquivalente, die sie an Dritte übertragen kann.

2) Der Vorhabenträger plant gemeinsam mit der Hansestadt Wismar den Bebauungsplan Nr. 68/17 zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz und einen Mitfahrerparkplatz.

3) Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68/17, diese wird voraussichtlich im 4. Quartal 2021 erteilt. Unter Bezugnahme auf die Vereinbarung vom 20.02./28.02.2020 besteht für den Vorhabenträger nunmehr eine **zusätzliche Kompensationsverpflichtung** gemäß Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- in Höhe von **2.167 (m²)** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Landgesellschaft unverzüglich ohne gesonderte Aufforderung von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.
Diese Kompensationsverpflichtung kann unter anderem durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten erfüllt werden.

4) Aus der o.g. Ökokontomaßnahme verkauft die Landgesellschaft an den Vorhabenträger KFÄ im Umfang von **2.167 (m²)** und tritt diese an den Vorhabenträger ab. Die Landgesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die rechtliche Eignung der zur Verfügung gestellten Maßnahme für den Ausgleichszweck des Vorhabenträgers, diese ergibt sich ausschließlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

5) Die prinzipielle Eignung der Ökokontomaßnahme als Ausgleich für den oben beschriebenen Eingriff wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

6) Der Vorhabenträger nimmt die Abtretung mit Unterzeichnung dieses Vertrages an.

§ 2 Laufzeit

Die Reservierung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2021. Eine Verlängerung um 6 Monate kann vom Vorhabenträger vor Laufzeitende beantragt werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, endet die Vereinbarung mit der Folge des § 4 Satz 4.

§ 3 Vergütung und Zahlungsweise

(1) Die Vergütung für die Übertragung der KFÄ gem. § 1 Abs. 5 beträgt **3,50** € je KFÄ.

Dies entspricht einem Kaufpreis **von**

7.584,50 €

(In Worten: siebentausendfünfhundertvierundachtzig 50/100 Euro), zuzüglich Mehrwertsteuer in der gesetzlich geltenden Höhe.

(2) Die Vergütung nach Abs. 1 ist wie folgt fällig:

5% **379,23 €** zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 2 Wochen nach Unterzeichnung der Vereinbarung als **Reservierungsentgelt**,

95% **7.205,27 €** zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 4 Wochen nach Genehmigung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3,

(3) Zahlungen an die Landgesellschaft sollen auf das folgende Konto erfolgen:

Bank: Deutsche Kreditbank
IBAN: DE64 1203 0000 0000 2031 66
BIC: BYLADEM1001

Verwendungszweck: **K1080027**

(4) Nach Zahlung des Reservierungsentgelts wird die Landgesellschaft die verbindliche Reservierung förmlich schriftlich gem. § 9 Abs. 3 ÖkokontoVO M-V bestätigen.

(5) Die Übertragung der KFÄ steht unter dem Vorbehalt der vollständigen Zahlung der Vergütung gem. Abs. 1.

§ 4 Aufschiebende Bedingung

Diese Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Genehmigung des Vorhabens durch die zuständige Behörde gemäß § 1 Abs. 3.
Wird die Genehmigung endgültig verweigert, ist dieser Vertrag nicht durchführbar; gegenseitige Rechte und Pflichten der Parteien hieraus bestehen nicht mehr.

Bereits gezahlte Beträge verbleiben bei der Landgesellschaft.

Gleiches gilt für den Fall, dass der Eintritt der Bedingung nicht bis spätestens **31.12.2021** erfolgt ist und eine Vertragsverlängerung nicht vereinbart wurde.

§ 5 Sonstiges

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung einschließlich dieser Regelung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken.

(3) Dem Vertragspartner ist bekannt, dass im Rahmen der Bearbeitung des Vertrages personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)) verarbeitet werden. Dem Vertragspartner ist weiterhin bekannt, dass ihm grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zustehen. Weitere Informationen sind zu finden unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

(4) Diese Vereinbarung ist zweifach gefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vorhabenträger und die Landgesellschaft. Die Vereinbarung umfasst 3 Seiten

HD Objekt Wismar GbR
Wilhelm Leuze

Delzisau, den

Landgesellschaft MV mbH
Geschäftsführung

Leezen, den

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Gutachten - Geschützte Biotope
Anlage 4 zum Umweltbericht

Auftraggeber:
Infrapro GmbH

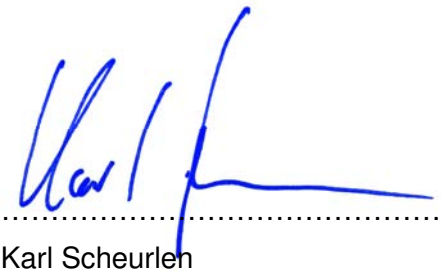
Bearbeiter:
IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl. Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Claudia Bischoff, Master of Science
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 3804

Juli 2021



……

Karl Scheurlen
Geschäftsführender Gesellschafter

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstraße 7A · 14482 Potsdam
Tel.: (03 31) 7 48 89-3 · Fax: (03 31) 7 48 89-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 1

2 Definition Geschützte Biotope 1

3 Darstellung der Bestandssituation 2

3.1 Vorbelastungen 2

3.2 Geschützte Biotope 4

3.2.1 Feuchtbiotop „Kuhweide“ 4

3.2.2 Weitere geschützte Biotope außerhalb der „Kuhweide“ 7

4 Wirkungsanalyse 7

5 Fazit 9

6 Literatur 10

6.1 Rechtliche Grundlagen 10

6.2 Literatur, weitere Quellen 10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorbelastungen innerhalb und im Umfeld des B-Plans 68/17. 3

Abbildung 2: Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Geoportal LUNG M-V, Stand 1996). 5

Abbildung 3: Darstellung der aktuell geschützten Biotope (Kartierung IUS, Stand 2018). 6

Abbildung 4: Vorbelastungen der geschützten Biotope. 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorbelastungen der geschützten Biotope. 7

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, Wohnbebauung sowie Parkplatzmöglichkeiten zu nutzen.

Zur Darstellung der aktuellen Bestandsituation vor Ort sowie zur anschließenden Analyse der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde 2018 unter anderem eine umfassende Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2018 nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Basierend auf dem Kartenmaterial des Landes Mecklenburg-Vorpommern 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). Die erfassten Biotoptypen sind in Anlage 1 des Umweltberichts (IUS 2020) dargestellt.

Im Rahmen dieser Biotoptypenkartierung wurden im Untersuchungsgebiet Biotope festgestellt, welche nach § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 geschützt sind. Die genauere Betrachtung dieser Biotope sowie die anschließende Wirkungsanalyse sind Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

2 Definition Geschützte Biotope

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 sind „bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben“ als gesetzlich geschützt definiert (§ 30 Abs. 1 BNatSchG).

Alle Teile von Natur und Landschaft, die im Land Mecklenburg-Vorpommern dem gesetzlichen Schutz unterliegen, werden im NatSchAG M-V aufgeführt. Dort wird für das Bundesland im Kapitel 3 der Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (zu den §§ 20-36 BNatSchG) konkretisiert. In § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle in Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützten Biotope aufgelistet.

Im Geltungsbereich des B-Plan wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. In der Umgebung des B-Plan Gebietes befinden sich aber gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

3 Darstellung der Bestandssituation

In den folgenden Unterkapiteln erfolgt die Beschreibung der 2018 erfassten geschützten Biotoptypen im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plans sowie eine Darstellung der Vorbelastungen des Gebiets.

3.1 Vorbelastungen

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Gaswerks in innerstädtischen Bereich der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird durch die Schweriner Straße im Osten und die Bürgermeister-Haupt-Straße im Süden begrenzt. Die Schweriner Straße verbindet als Teil der L12 den Kreisverkehr mit dem Stadtzentrum und wird täglich von 14.516 Kfz befahren. Auch bei der Bürgermeister-Haupt-Straße handelt es sich um ein viel befahrene Straße.

Durch die vormalige Nutzung des B-Plan Gebietes als Standort eines Gaswerkes befinden sich auf dem Gelände zahlreiche Fundamentreste von Gebäuden und industriellen Anlagen. Des Weiteren ist der Boden insbesondere im nördlichen Teil des Geltungsbereichs stark mit Altlasten belastet (PAK, Cyanide, MKW, BTEX[1]). Im Zuge des geplanten Vorhabens soll dieser Teil des Bodens saniert werden.

Eine weitere Vorbelastung des Gebiets stellen die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im westlichen Teil des Geltungsbereichs sowie daran angrenzend dar. Hierbei handelt es sich um einen Hundesportplatz und die Nebenanlagen des Kurt-Bürger-Stadions.

Des Weiteren befindet sich im Süden des Geltungsbereichs ein Aldi-Markt mit angrenzendem Kundenparkplatz. Für diesen Lebensmittelmarkt wurde bereits 1992 ein B-Plan festgesetzt (V.U.E.- PLAN-NR. 11/92)

Die bestehenden vollversiegelten Wege innerhalb des Geltungsbereichs sowie der voll- bzw. teilversiegelte Weg nordwestlich des B-Plan Gebiets führen zur weiteren Zergliederung der vorhandenen Biotopstrukturen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zuvor dargestellten Vorbelastungen des B-Plan Gebietes sowie dessen Umfeld.

[1] PAK =Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe; MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe; BTEX =aromatische Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole

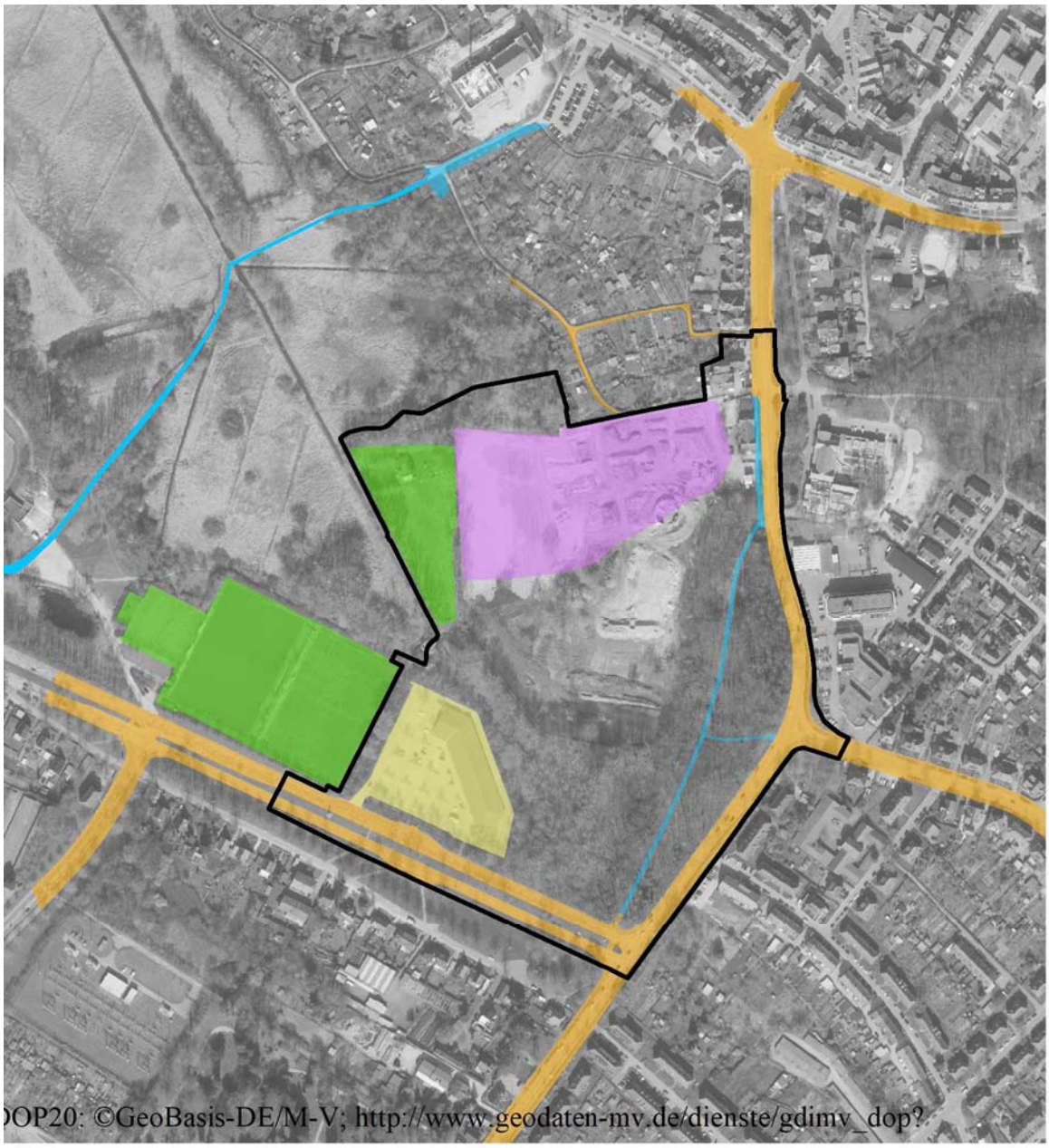


Abbildung 1: Vorbelastungen innerhalb und im Umfeld des B-Plans 68/17.

3.2 Geschützte Biotope

Im Verlauf der 2018 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden nördlich an den Geltungsbereich des B-Plan Gebiets nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope festgestellt. Hierbei handelt es sich um die „Kuhweide“, welche nachfolgend beschrieben wird.

3.2.1 Feuchtbiotop „Kuhweide“

Das in Abbildung 2 orange umrandete Biotop „Kuhweide“ hat eine Größe von ca. 15,8 ha. Es befindet sich in einer von alten Meliorationsgräben durchzogenen vermoorten Niederung ca. 400 m südlich der Ostseeküste und des dort befindlichen Wismarer Westhafens. Als Biotopkomplex umfasst die „Kuhweide“ weitere geschützte Biotope.

Im Kartenportal Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ist das Gebiet als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen. Der Ausweisung liegen Kartierungen aus dem Jahr 1996 zugrunde. Das Biotop wurde damals als „aufgelassenes Feuchtgrünland, *Phragmites*-Röhricht“ beschrieben. Auch aktuell trifft diese Beschreibung noch zu.

Die sogenannte „Kuhweide“ wurde wahrscheinlich bis zur Wende als Viehweide genutzt. Nach Jahren der Auflassung haben sich dort großflächig Schilfröhrichte (*Phragmites communis*) ausgebildet, in denen sich sehr zerstreut kleine Gehölzgruppen und Solitärbäume finden. Dabei handelt es sich um Weidengebüsche (*Salix cinerea, S. caprea*), Baumweiden (*Salix alba, S. fragilis, S. pentandra*) und Rot-Erlenbestände (*Alnus glutinosa*), die sich v.a. am Westrand des Biotops zu Erlenbruchwäldern entwickeln (siehe Abbildung 3). Die Gehölzbestände im Südwesten wurden bereits bei den Kartierungen des LUNG von 1996 festgestellt und wurden dort als geschützte Gehölzbiotope erfasst.

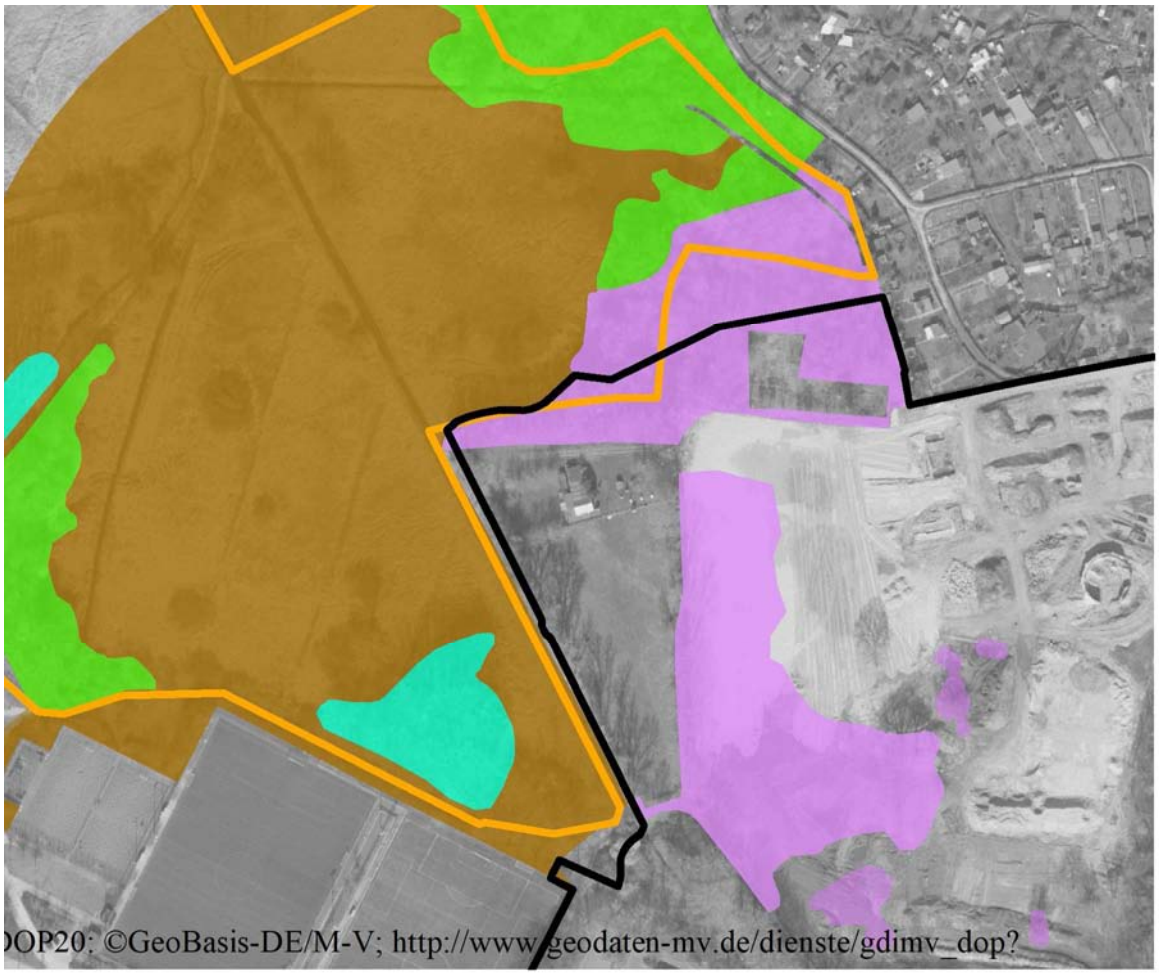
Die Feuchtniederung wird von ausgedehnten Schilfbeständen dominiert. Diese gehen abschnittsweise in wüchsige Rohrglanzgrasbestände (*Phalaris arundinacea*) über. Eingestreut sind auch artenarme feuchte Hochstaudenfluren vorhanden. Sie werden von der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) bestimmt. Als Begleitarten finden sich weitere typische Arten des Feuchtgrünlandes und der Röhrichte, wie z.B. Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Ufer-Segge (*Carex riparia*), Zaun-Winde (*Calystegia sepium*), Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*) und Wasser-Sumpfkresse (*Rorippa amphibia*).

Entsprechend der Abbildung 2 gehörten 1996 zum Biotopkomplex der „Kuhweide“ auch 3 geschützte Gewässerbiotope. Diese Gewässerbiotope konnten im Rahmen der Biotoptypenkartierung 2018 nicht mehr festgestellt werden (siehe Abbildung 3). Es handelt ich heute nur noch um feuchte Bereiche, welche nicht mehr dauerhaft Wasser führen. Der Schutzstatus dieser ehemaligen Gewässerbiotope entfällt somit.

Des Weiteren wurde im Verlauf der aktuellen Biotoptypenkartierungen 2018 festgestellt, dass sich am südlichen Rand des Biotopkomplexes „Kuhweide“ inzwischen Siedlungsgehölze heimischer Arten entwickelt haben (siehe Abbildung 3). Diese fallen ebenfalls nicht unter den gesetzlichen Schutz von § 20 NatSchAG M-V.

Quelle:
*1: Geoportal des LUNG M-V (1996): https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php

Abbildung 2: Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Geoportal LUNG M-V, Stand 1996).



Legende

0 50 100 150 m

N

geschützte Biotope[*1]

- Baumweiden-Sumpfwald (Stand: 2018)
- Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte (Stand 2018)
- Schilfröhricht (Stand 2018)

weitere Biotope[*1]

- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (Stand 2018)

nachrichtliche Darstellungen

- Biotopkomplex "Kuhweide" (Stand 1996)[*2]
- Geltungsbereich B-Plan 68/17 (Stand: Juli 2021) [*3]

Quellen:
*1: Biotoptypenkartierung IUS (2018)
*2: Geoportal des LUNG M-V (1996): https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php
*3: InfraPro (2021)

Abbildung 3: Darstellung der aktuell geschützten Biotope (Kartierung IUS, Stand 2018).

3.2.2 Weitere geschützte Biotope außerhalb der „Kuhweide“

Durch das LUNG wurden 1996 in den angrenzenden Siedlungsbereichen weitere Gewässerbiotope, eine Baumreihe und mehrere Gehölzbiotope als geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

Die Gehölzbestände sowie das Gewässerbiotop südwestlich der „Kuhweide“ sind durch die direkt angrenzenden Sportanlagen stark vorbelastet und daher nicht mehr als naturnah zu betrachten. Somit entfällt der Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Die übrigen Biotope liegen mehr als 200 m von den Grenzen des Geltungsbereichs entfernt. Für diese Biotope kann eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich ausgeschlossen werden (HZE 2018). Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

4 Wirkungsanalyse

Zur Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zuvor beschriebenen geschützten Biotope wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HZE 2018) berücksichtigt. In diesen Hinweisen wird zur Bewertung von Biotopen unter anderem ein Lagefaktor herangezogen. Dieser richtet sich danach inwieweit durch einen Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen liegen. Als Störquellen werden dabei Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks angesehen. Liegt die Störquelle weniger als 100 vom betroffenen Biotop entfernt, verschlechtert sich der Wert des Biotops.

Um die Wertigkeit der geschützten Biotope innerhalb und im Umfeld des B-Plan Gebietes einzuschätzen, wurde ein Puffer von 50 bzw. 100 m um die bestehenden Vorbelastungen des Gebietes gebildet. Der Abstand von 50 m wurde dabei für teil- bzw. vollversiegelt Wege sowie den Sanierungsbereich angewendet. Für die übrigen Vorbelastungen (ALDI-Markt, Sportplatz, Straßen), wurde der in der HZE (LUNG M-V 2018) ausgewiesene Abstand von 100 m angewendet. In Abbildung 4 sowie in der folgenden Tabelle sind die vorbelasteten Flächen dargestellt.

Tabelle 1: Vorbelastungen der geschützten Biotope.

Geschütztes Biotop	Vorbelastung
Feuchtbiotop „Kuhweide“	Unversiegelter Weg, Sportplatz, ALDI-Markt, Sanierungsbereich

Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, ist der südliche Teil des angrenzenden Feuchtbiotops „Kuhweide“ zumeist mehrfach vorbelastet.

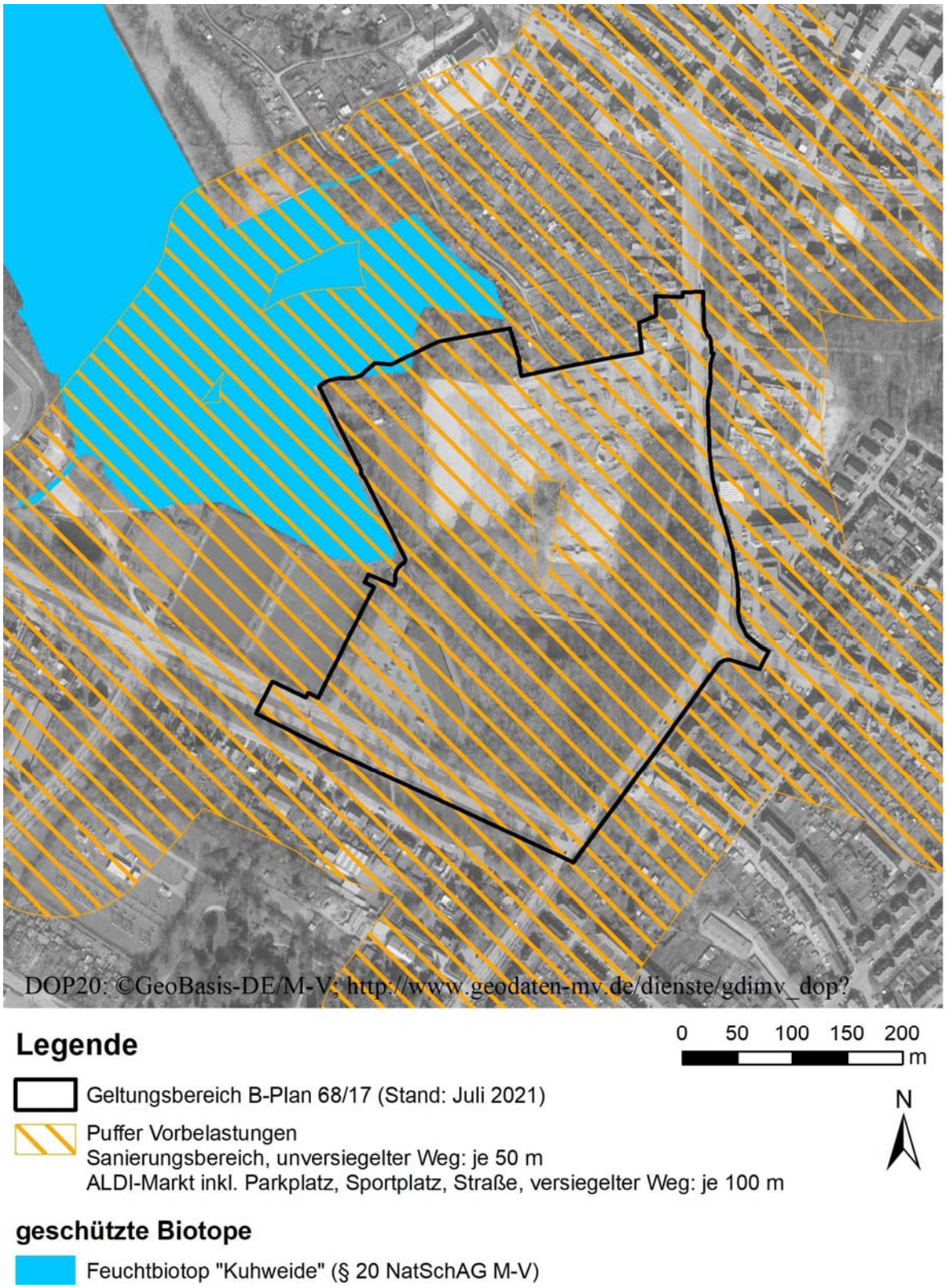


Abbildung 4: Vorbelastungen der geschützten Biotope.

Bau- und anlagebedingter Biotopverlust

Aufgrund des geplanten Vorhabens kommt es zum bau- und anlagebedingten Verlust einzelner (Teil-)biotope innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans durch Vegetationsbeseitigung.

Das an den Geltungsbereich des Vorhabens angrenzende nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feuchtbiotop „Kuhweide“ bleibt in seiner Gesamtheit erhalten, nur in den Randbereichen kann es zu bau- und anlagebedingtem Vegetationsverlust kommen. Dies betrifft jedoch nicht die bestehenden Baumstrukturen. Der Vegetationsverlust wird durch die Pflanzung von Feldhecken sowie den Erhalt des Gehölzbestandes im Nordwesten des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Bau- und betriebsbedingter Schadstoffeintrag

Bau- und betriebsbedingte Schadstoffeinträge können sich negativ auf die Vegetationsbestände auswirken. Hierbei sind allerdings die in Abbildung 4 dargestellten Vorbelastungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Bei sachgerechtem Umgang mit Baummaschinen und -geräten kann eine baubedingte Erhöhung des Schadstoffeintrags in geschützte Biotope, welcher über die bestehenden Vorbelastungen hinaus geht, ausgeschlossen werden.

Zusätzlich sorgen die geplanten Pflanzmaßnahmen im Norden des Geltungsbereichs (Pflanzung von Feldhecken und Erhalt des Gehölzbestandes) für die Entstehung eines Puffers zum Feuchtbiotop „Kuhweide“. Dadurch wird ein erhöhter Schadstoffeintrag, welcher über die bestehenden Vorbelastungen hinaus geht, in dieses geschützte Biotop vermieden.

5 Fazit

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan wurden keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt allerding das geschützte Biotop „Kuhweide“ an.

Alle im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotope, so auch Teile des gesetzlich geschützten Biotops „Kuhweide“ sind durch die innerstädtische Lage (Straßen) sowie durch die aktuelle und frühere Nutzung des Gebiets und dessen Umfelds (aktuelle Nutzung durch ALDI-Markt sowie Sportplätze und frühere Nutzung als Standort eines Gaswerks) erheblich vorbelastet.

Bezogen auf die „Kuhweide“ sind durch das Vorhaben keine unbelasteten Biotopflächen betroffen. Die geplante Nutzung entspricht den bestehenden Vorbelastungen aus Verkehr, Wohnen, Gewerbe- und Sportplatznutzung sowie dem vorhandenen Altlastenstandort. Durch das Vorhaben wird die Altlastensituation auf der der „Kuhweide“ benachbarten Fläche verbessert.

Auch die übrigen Biotope liegen unmittelbar im Einflussbereich der Straßen und Sportplatznutzung und sind daher ebenfalls stark vorbelastet. Dadurch konnten sie in der aktuellen Kartierung nicht mehr in der früher ausgewiesenen Form nachgewiesen werden.

6 Literatur

6.1 Rechtliche Grundlagen

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

LWaldG M-V (2011), Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG). In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011; letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018.

NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

6.2 Literatur, weitere Quellen

IUS, INSTITUT FÜR UMWELTSTUDIEN (2020): Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar – Umweltbericht. Stand April 2020

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Stand 2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE). Neufassung 2018.

V.U.E.- PLAN-NR. 11/92: Vorhaben- und Erschließungsplan Discounter-Markt „Am Drewes Wäldchen“ Nr. 11/92 der Hansestadt Wismar bekannt gegeben am 27.05.2006

wismar
schweriner straße

städtebauliches konzept | m1:1000
16.juli 2021

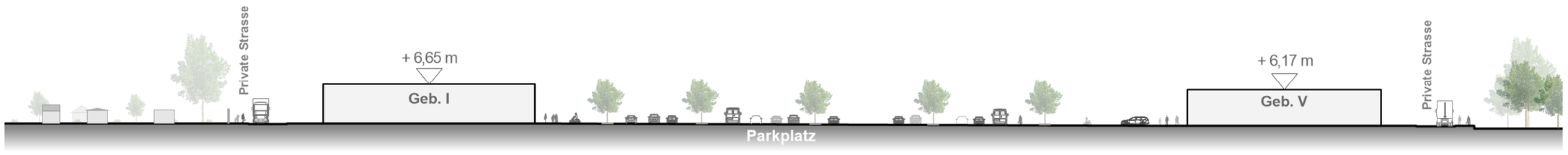
01

peko gmbh

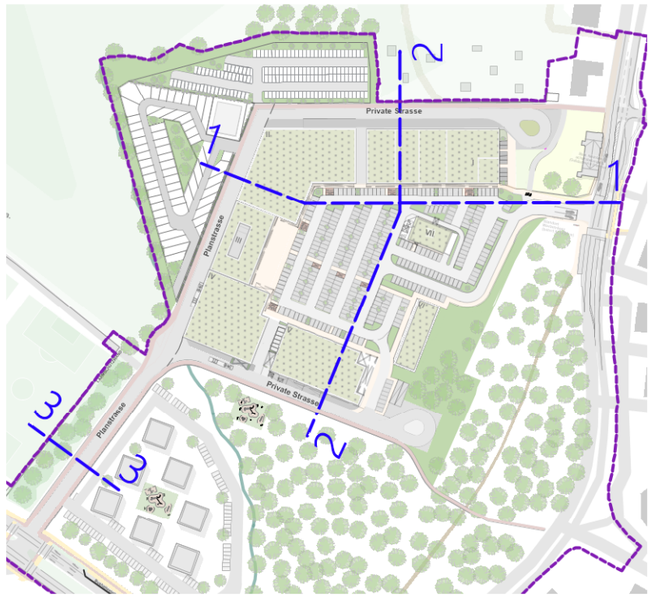
wismar
schweriner straße

geländeschnitte
05.juli 2021 01

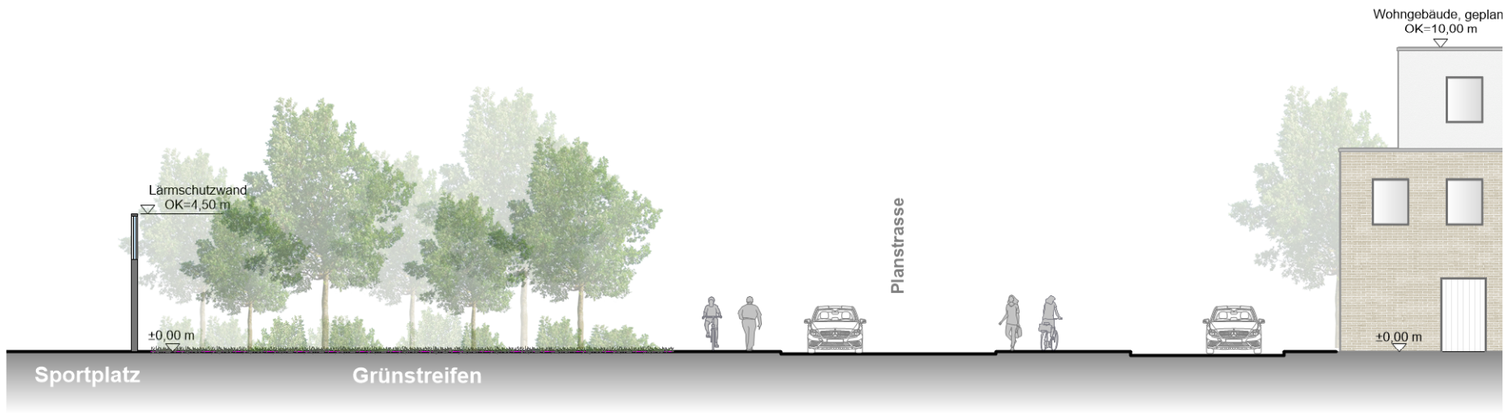
SCHEMASCHNITT 1-1 | OST-WEST | o.M.



SCHEMASCHNITT 2-2 | ANLIEFERSTRASSE NORD-SÜD | o.M.



ÜBERSICHTPLAN | o.M.



SCHEMASCHNITT 3-3 | WOHNGEBIET-SPORTPLATZ | o.M.

peko gmbh

Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes

Schweriner Straße 17
23970 Wismar

Ehemaliges HEVAG Gaswerk

Auftraggeber :	HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg
Auftragnehmer :	KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH, Oldenburg
Projektleiter :	Krauß, Dipl.-Geol., Dipl.-Ing.
Projektnummer :	175540
Datum :	19.02.2018

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	EINLEITUNG	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Aufgabenstellung und Auftragsumfang	1
1.3	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	1
1.4	Bisherige Untersuchungen	2
2.	DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN	4
2.1	Kleinrammbohrungen	4
2.1.1	Baggerschürfe	5
2.2	Entnahme von Grundwasserproben	5
2.3	Chemische Analysen	6
3.	UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	7
3.1	Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse	7
3.2	Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers	9
3.3	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	9
3.3.1	Bewertung der untersuchten Bodenproben	13
3.3.2	Bewertung der Wasserproben	16
4.	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ERGEBNISSSE	17
5.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN	19
	Unterlagen	

1. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO. KG, Oldenburg, wurde am 20. November 2017 über das Planungsbüro peko gmbh, Schlossstraße 1, 66571 Eppelborn von der Firma HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Esslingerstraße 4 -10, 73779 Deizisau schriftlich beauftragt, eine Detailuntersuchung des Untergrundes (Wirkungspfade Boden und Grundwasser) im Bereich des Grundstücks Schweriner Straße 18 in 23970 Wismar **(Anlage 1)**, ehemaliges HEVAG Gaswerk, durchzuführen.

Der Anlass für die Durchführung dieser Detailuntersuchung war die genauere Überprüfung der lateralen Ausdehnung des kombinierten PAK-KW-Schadens in den Pfaden Boden und Grundwasser als vorbereitende Maßnahme für eine nachfolgende Sanierungsplanung.

Des Weiteren wurden die aktuellen Untersuchungsergebnisse auch parallel abfalltechnisch gemäß LAGA M 2004 (2004) eingestuft. Darüber hinaus wurden von uns die Baugrundverhältnisse im Hinblick auf ihre bodenmechanischen Eigenschaften in einem separaten Gutachten parallel bewertet.

1.2 Aufgabenstellung und Auftragsumfang

Im Rahmen der nun vorliegenden „Detailuntersuchung des Untergrundes" sollte durch feldgeologische Untergrunderkundungen das Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser in Anlehnung an die bereits vorliegenden Gutachten sowie deren Plausibilität näher überprüft werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Grundstück grenzt im Osten an die Schweriner Straße. Untersucht wurden neben der geplanten Baufläche auch zwei südlich und südwestlich angrenzende Flächen (**Anlage 1**). Die geotechnischen Untersuchungen auf diesen Flächen (geplanter Wohnmobilstellplatz) dienten ausschließlich der Baugrunderkundung und –bewertung.

1.4 Bisherige Untersuchungen

1995 wurden auf dem südlichen Grundstücksteil 12 Rammkernsondierungen abgeteuft und beprobt. 5 Mischproben wurden nach organoleptischen Befunden angesprochen und analysiert. Die Mischproben stammten sämtlich aus dem Teufenbereich von 2,00 m unter GOK.

Die Analysenergebnisse erbrachten nur äußerst geringe Schadstoffgehalte. Sanierungsbedürftige Bodenbelastungen wurden an keiner Stelle nachgewiesen.

2012 wurden im Südteil des früheren Gaswerksgeländes 7 Bohrsondierungen abgeteuft und beprobt. Die aus den 7 Bohrungen entnommenen und auf PAK und Schwermetalle untersuchten Bodenproben wiesen keine sanierungsbedürftigen Bodenbelastungen auf. Die Gehalte an Schadstoffen lagen in einem Niveau zwischen Z 1.1. und Z 2.

2015 wurden 12 ergänzende Handbohrungen des obersten Meters niedergebracht. Aus den einzelnen Bodenproben wurden Mischproben erstellt und diese abfalltechnisch nach LAGA TR Boden eingestuft.
Auch hier wurden, wie bei der Untersuchung 2012 Schadstoffgehalte im Niveau von Z 1.1 bis Z 2 ermittelt.

2016 wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erstellt. Dieser enthält sehr ausführliche Beschreibungen der früheren und der bisherigen Befunde. Daraus resultierend werden verschiedene Sanierungsvarianten betrachtet und diskutiert. Abschließend wird die konkrete Umsetzung der favorisierten Sanierungsvariante beschrieben. Hierzu zählen neben Angaben zur Baustelleneinrichtung und zum Arbeitsschutz auch Hinweise und Vorschläge zur fachgutachterlichen Begleitung und zum Immissionsschutz.
In einem gesonderten Kapitel werden Sanierungszielwerte benannt. Danach folgen Angaben zum Zeitrahmen sowie eine ungefähre Kostenschätzung.

Der Sanierungsplan schließt mit einer Formulierung von Angaben zu Maßnahmen zur Nachsorge.

Nachfolgend werden die grundlegenden Altlastenvoruntersuchungen in chronologischer Reihenfolge unter Tabelle Nr. 1 aufgelistet.

Tabelle Nr. 1: Chronologische Reihenfolge der Altlastenvoruntersuchungen

Lfd. Nr.	Datum	Titel	Verfasser
1	18.01.1993	Orientierende Untersuchung des HEVAG Geländes	Ingenieurbüro H.S.W.
2	30.08.1995	Gutachten zu Möglichkeiten der Nachnutzung des HEVAG Geländes	Ingenieurbüro H.S.W
3	17.03.2011	Erweiterte Gefährdungsabschätzung, ehemaliges Gaswerkgelände	Ingenieurgesellschaft Baugrund Stralsund
4	10.04.2015	Bestands- und Defizitanalyse, ehemaliges Gaswerk	URST Greifswald
5	13.05.2016	Sanierungsuntersuchung, ehemaliges Gaswerk	URST Greifswald

2. DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

2.1.1 Kleinrammbohrungen

Zur Erfassung der Untergrundverhältnisse wurden im Zeitraum vom 23.11.17-02.12.2017 insgesamt 35 Kleinrammbohrungen KRB 01 – KRB 35 nach DIN EN ISO 22475-1, Ø 36-80mm) bis in eine maximal Tiefe von 12,00 m (KRB 26+27) unter GOK niedergebracht. Vor Ausführung der Bohrungen musste die örtlich vorhandene Betondecke aufgebrochen werden.

Die Bohransatzpunkte wurden höhen- und lagemäßig erfasst. Die Einmessung der Bohrpunkte erfolgte auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016. Die Ansatzhöhen der Bohrpunkte liegen zwischen 0,004 m NN bei KRB 32 als tiefstem Punkt und 5,494 m NN bei KRB 16 als höchstem Punkt. Hieraus folgt eine Höhendifferenz von 5,49 m (!).

Die Lage der Bohransatzpunkte ergibt sich gemäß **Anlage 2.1**.

Die Koordination und fachtechnische Begleitung der Geländearbeiten erfolgte durch unser Büro. Auf der Grundlage der vorliegenden Schichtenverzeichnisse [1] und nach Ansprache der entnommenen, gestörte Bodeneinzelproben sowie nach Auswertung der bodenmechanischen Laborversuche, wurden die aktuellen Ergebnisse unserer Erkundungen höhengerecht als Bodenprofil aufgetragen und liegen diesem Bericht als Bohrprofile gemäß DIN 4023 unter **Anlage 4** bei.

Die Probenahme aus den verschiedenen Horizonten erfolgte gemäß DIN EN ISO 22475, d.h. je Meter bzw. Schichtwechsel wurden insgesamt 162 Bodeneinzelproben (**Anlage 4ff**.) entnommen. Die in Braunglasschraubdeckelgläsern entnommenen Bodeneinzelproben erhielten jeweils die Bezeichnung der Kleinrammbohrung (z.B. „KRB 1-1“) und der Entnahmetiefe (z.B. „0,0 m-0,3 m“). Die Probenbezeichnungen und Entnahmetiefen sind jeweils links neben den Bohrprofilen (**Anlage 4ff**.) dokumentiert.

Die geologische Untergrundsituation ist in 2 geologischen, schematischen Profilen A-A´ und B-B´ unter den **Anlagen 2.4** und **2.5** dargestellt.

2.1.2 Baggerschürfe

Da es sich im vorliegenden Fall um ein ehemals vorgenutztes Grundstück mit einem vorangegangen Rückbau handelt, wurden aus gutachterlicher Sicht neben den abgeteuften Kleinrammbohrungen zur Erkundung des Untergrundes und zur Eingrenzung der bekannten PAK-MKW-Schadens 24 ergänzende Baggerschürfe (bezeichnet als „S" für Schurf) durchgeführt.

Baggerschürfe liefern in Ergänzung zu den tieferen Kleinrammbohrungen im oberen Bodenbereich eine größere Aufschlussgröße. Dies ist im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung, da aufgrund des vorweg gegangenen Rückbaus Fundamentreste und größere Bauschuttrelikte im Untergrund verbleiben sind, die bei dem eingeschränkten Bohrdurchmesser der Kleinrammbohrungen zu potentiellen Fehlinterpretationen der Bohrergebnisse führen können.

Die Baggerschürfe wurden ebenfalls lage- und höhengerecht nach dem gleichen System wie die Kleinrammbohrungen eingemessen. Die genauen Höhenangeben sind unter **Anlage 4**, ihre Lage auf dem untersuchten Grundstück unter **Anlage 2.1** angegeben. Die Lage orientierte sich dabei primär an den Ergebnissen des Vorgutachtens der Firma URST [1].

Die Baggerschurfe hatten vor allem das Ziel die bis dato bekannte PAK-MKW-Bodenbelastung genauerer einzugrenzen.

Die Koordination und fachtechnische Begleitung der Schurfarbeiten erfolgte durch unser Büro.

Die Ergebnisse der Kleinbaggerschürfe sind gemäß DIN EN ISO 22475 bzw. 4023 als Schichtenverzeichnisse bzw. Bohrprofile unter **Anlage 4ff**. aufgeführt.

2.2 Entnahme von Grundwasserproben

Zur Überprüfung der Grundwassersituation wurden aus den offenen Bohrlöchern der Kleinrammbohrungen KRB 01, KRB 10, KRB 15 sowie aus dem das Grundstück durchfließenden Vorfluter („Graben hinter ALDI") Wasserproben entnommen und analysiert.

Bei dem *jetzt* beprobten Grundwasser handelt es sich nach Ansicht des unterzeichnenden Gutachters in diesem Fall um Grundwasser in Form von niederschlagsabhängigen Schichtenwasser. Diese Einschätzung wurde indirekt durch die lokal sehr stark voneinander abweichenden Wasserstände bestätigt.

In der nachstehenden Tabelle Nr. 2 sind die angetroffenen Wasserstände zum Zeitpunkt ihrer Beprobung aufgeführt.

Tabelle Nr. 2: Angetroffene Wasserstände in den Kleinrammbohrungen

Beprobte Kleinrammbohrung	**Wasserstand in der Bohrung** (m unter GOK)	**Entnahmeintervall Wasserprobe**
KRB 01	1,00 m	1,0 m
KRB 10	0,60 m	0,8 m - 1,8 m
KRB 15	0,90 m	0,8 m – 2,0 m

Bei den entnommenen Wasserproben handelt es sich um *Schöpfproben*, und nicht um DIN-gerechte Pumpproben, d.h. die Wasserprobenahme konnte aufgrund des sehr geringen Wassernachlaufs nicht bei Konstanz der feld-physikalischen Parameter erfolgen.
Die Beprobung des anstehenden Wassers diente einerseits der kausalen Überprüfung früherer Schadensbefunde und andererseits der Vervollständigung der aktuellen Randparameter zur Sanierungsplanung (Wasserhaltung und –reinigung bei der geplanten Bodensanierung).
Aufgrund des sehr geringen Wassernachlaufs wurde auf die Erstellung von Grundwasserentnahmeprotokollen generell verzichtet.
Eine Bewertung anhand von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten der LAWA erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.

2.3 Chemische Laboranalysen

Der Analysenumfang für die Feststoffuntersuchungen orientierte sich anhand der Ergebnisse früherer Untersuchungen.
Die Analysen erfolgten im akkreditierten Labor Dr. Döring, Bremen, nach dem oben genannten Standardverfahren. Die Analysenbefunde sind diesem Gutachten gemäß **Anlage 3** zu entnehmen.

3. UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

3.1 Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Nach Auswertung der Geländebefunde setzt sich der Untergrund im untersuchten Bereich, soweit vorhanden, unter der Oberflächenversiegelung aus einer kiesigen-grobsandigen, schwach schluffigen-feinsandigen Auffülle zusammen. Die Mächtigkeit der oberflächennahen Auffülle schwankt zwischen 0,5 m bis maximal 3,40 m u. GOK.

Unterlagert wird diese Auffülle im *nördlichen* Grundstücksteil von einem stark tonigen Schluff (Geschiebelehm), der zur Tiefe hin immer kalkhaltiger wird und deshalb als Geschiebemergel eingestuft wurde. Innerhalb dieser Schicht finden sich lokal immer wieder grobsandige Zwischenlagen, die auch als Linsen ausgebildet sind. Diese oft gering mächtigen Schichten enthalten häufig stark gespannt anstehendes Wasser in Form eines lokal sehr *eng begrenzten schwebenden* Grundwassergeringleiters. Es handelt sich hierbei nicht um Grundwasser nach DIN 4049.

Im südlichen Grundstücksteil, der deutlich tiefer liegt als der nördliche, steht oft im Liegenden der Auffülle Torfe bzw. Mudden in sehr unterschiedlichen Mächtigkeiten an. Diese können bis zu 3,30 m betragen (z.B. KRB 26). Sie ist für die Altlastengefährdungsabschätzung von sekundärer Bedeutung. Für die bodenmechanische Einstufung (Gründung der zukünftigen Gebäude) ist sie dagegen als nicht tragfähiger Baugrund von großer Bedeutung. Die genannte Schichtenabfolge steht lokal auch als Wechsellagerung an.

Im Liegenden steht auf dem gesamten Grundstücksareal stark schluffiger Ton als Geschiebemergel an. Im Liegenden der Quartär-Basis folgen in ca. 40 m Tiefe Sedimente des Tertiärs (Oligozän).

Gemäß den Erläuterungen in Kap. 2.2 bzw. in Anlehnung an Tabelle Nr. 1 kommt es in den obersten 2 Metern zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Grundwasserleiters. Die Bohrergebnisse belegen, dass er sehr inhomogen ausgebildet ist. Diese oberflächennahe Grundwassergeringleiter wird primär aus Niederschlägen gespeist. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar.

Vereinzelt, und vermutlich nicht zusammenhängend, ist die Grundmoräne im oberflächennahen Bereich mittel bis schwach wasserführend (Schichtenwasser).
Dieser Grundwasserleiter ist wasserwirtschaftlich von eher untergeordneter Bedeutung. Eine wasserwirtschaftliche Nutzung ist uns nicht bekannt. Von hydraulischer Bedeutung ist der das Untersuchungsgelände querende Vorfluter, der nur wenige Meter von der Südwestecke des Flurstücks 2636/3 von Südost nach Nordost entwässert (parallel zum ALDI-Markt).

Das untersuchte Grundstück befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Diese liegen westlich und östlich des Untersuchungsgebietes.

Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in der nordwestlichen Grundstücksecke die höchsten PAK-MKW-Belastungen im Boden (s.a. **Anlagen 2.2-2.5**) durchströmt, besteht für diesen Wasserhorizont ein großes, nachgewiesenes Gefährdungspotential. Aufgrund des lokalen Charakters als Schichtenwasser, das sich oberhalb des gering durchlässigen Geschiebelehms bzw. Torfs/Mudde aufstaut, wird während der Bodensanierung durch Aushub der am höchsten belasteten Bereiche (hot-spot-Sanierung) eine temporäre (Schichten)Wasserhaltung mit nachgeschalteter, mobiler Reinigung und Ableitung erforderlich werden.

Der eigentliche, wasserwirtschaftlich relevante Aquifer steht nach den uns vorliegenden Unterlagen [2] unter dem ersten Geschiebemergel (Brandenburger Stadium der Weichsel-Kaltzeit) erst in Tiefen von mehr 25 m an. Der Hauptaquifer ist außerhalb der Wismarer Mulde von 20 m-30 m mächtigem Geschiebemergel bedeckt. Und dort auch gut geschützt. Im Bereich der Mulde beträgt die Mächtigkeit des Grundwasserstauers nur noch 10m oder weniger.

Grundwassermessstellen, die sich im direkten, hydraulischen Einflussgebiet des jetzt untersuchten Grundstücks befinden, sind uns nicht bekannt.
Die regionale Grundwasserfließrichtung ist nach Norden in die Wismarer Bucht bzw. in die Ostsee gerichtet. Sie wird in großem Maße durch das Talsystem des sog. Wallstein-Grabens und durch die Wismarer Mulde beeinflusst.

3.2 Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers

Zwecks Erkundung und analytischer Absicherung potentieller Schadstoffgehalte wurden in dieser Untersuchungsphase 4 Boden- und Grundwasserproben aus verschiedenen Zonen gemäß den Entnahmestellen gemäß **Anlage 2.1** entnommen und chemisch untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen, erfolgte die chemische Analytik von 4 repräsentativen Feststoffproben (S-15, S-17, S-19 und S-20), auf den vollen Parameterumfang der LAGA M 20. Diese, aus 4 Baggerschürfen stammenden Feststoffproben, geben die Schadstoffzusammensetzung der anstehenden Auffülle in den jeweiligen Belastungszonen wieder.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen zeigt **Anlage 3ff.**

Eine Bewertung von Einzelparametern anhand von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten der LAWA sowie anhand von Prüfwerten gemäß BBodSchV (Bundesboden-Schutzverordnung) erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.3.

3.3 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Als Grundlage für die Bewertung der ermittelten Schadstoffkonzentrationen können bundesländerübergreifende sowie landesspezifische Beurteilungshilfen herangezogen werden. In der Praxis werden derzeit in der Bundesrepublik Deutschland neben den Prüfwerten der BBodSchV vorzugsweise die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der sogenannten „LAWA-Liste" angewendet („Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden", Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Stuttgart 1994), da in der BBodSchV bislang nur für einige wenige Schadstoffe Prüfwerte verankert wurden. Die LAWA-Liste enthält sowohl Orientierungswerte für die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser als auch des Schutzgutes Boden. Für die Bodenluft ist in der LAWA ein Eingreifwert, der nicht toxikologisch begründet ist, empirisch festgelegt worden.

Ergänzend dazu werden für eine abfallrechtliche Bewertung von Böden die von der LAGA vorgeschlagenen Orientierungswerte (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 11/2003) angewendet.

Die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA sowie der BBodSchV für die Bewertung des Bodens (Kontaktpfad „Boden – Mensch" und „Boden – Grundwasser") sind in der nachfolgenden Tabelle Nr. 3 dokumentiert:

Tabelle Nr. 3: Schwellenwerte gem. Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) und Bundes-Bodenschutzgesetz-Verordnung (Stand 12.07.1999)

SCHWELLENWERTE FÜR BÖDEN				
Alle Angaben in mg/kg TS				
	LAWA		**BBodSchV**	
	Pfad Boden – Grundwasser		*Kontaktpfad Boden – Mensch*	
Parameter	**Prüfwert**	**Maßnahmen-wert**	**Prüfwert Gewerbe**	**Prüfwert Wohnen**
Arsen	-	-	140	50
Blei	-	-	2000	400
Cadmium	-	-	60	20
Cyanide	-	-	100	50
Chrom	-	-	1000	400
Nickel	-		900	140
Quecksilber	-	-	80	20
Aldrin	-	-	-	4
∑ PAK	2 – 10	10 – 100	-	-
Benzo(a)pyren	-	-	12	4
Naphthalin	1 – 2	5	-	-
DDT	40	80	-	80
Hexachlorbenzol	4	8	200	8
Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch)	5	10	400	10
Pentachlorphenol	50	100	250	100
Polychlorierte Biphenyle (6 PCB)	0,1 – 1,0	1 – 10	40	0,8
Kohlenwasserstoffe (außer Aromaten)	300 – 1000	1000 - 5000	-	-
∑ BTXE	2 – 10	10 – 30	-	-
∑ LHKW	1 – 5	5 - 25	-	-
Eine Unterschreitung aller Prüfwerte bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist.				

Die aufgeführten Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse bzw. des sich daraus ergebenden Gefährdungspotentials ist in jedem Fall als Einzelfallentscheidung vorzunehmen, wobei die genannten Orientierungswerte einen möglichen Bewertungsrahmen vorgeben.

Abfalltechnische Bewertung gemäß LAGA TR Boden (2004):

Unabhängig von einer Beurteilung gem. der genannten Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte ist die abfallrechtliche Einstufung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (im vorliegenden Fall ein möglicher Bodenaushub) durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu sehen. In Abhängigkeit vom Schadstoffgehalt wird das Material darin in sogenannte Zuordnungs (Z)-Wertklassen der Kategorien Z 0 (sehr sensibel) bis Z 2 (weniger sensibel) eingestuft. Die Verwendungskriterien können wie folgt festgelegt werden:

Z 0-Werte:
Dieses Konzentrationsniveau kann als natürlicher „Background" bzw. als ubiquitär anzusetzende Hintergrundbelastung angesehen werden. Zu verwertendes Material kann bis zu diesen Schadstoffkonzentrationen grundsätzlich ohne besondere Auflagen frei eingebaut werden, wobei allerdings in der Regel auf den Einbau des Materials in sensiblen Bereichen wie Kinderspielplätzen, Kleingärten oder auch Schulhöfen verzichtet werden soll.

Z 1.1-Werte:
Böden, die Schadstoffbelastungen unterhalb dieser Werte aufweisen, können unter Einhaltung bestimmter Nutzungseinschränkungen offen und ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden. Nicht eingebaut werden darf dieses Material in Natur- und Wasserschutzgebieten, besonderen Vorranggebieten und natürlich auf den sensiblen Flächen, die im Übrigen auch einen Einbau von Z-0-Material ausschließen.

Z 1.2-Werte:

Böden mit Gehalten unterhalb dieser Werte (Belastungskategorie Z 1.2) dürfen ebenfalls wieder eingebaut werden, wobei dies aber an zusätzliche Bedingungen geknüpft ist. Voraussetzungen sind:

- Einbau nur auf hydrogeologisch günstigen, also z.B. grundwasserfernen Standorten
- Einbau nur mit einem Erosionsschutz (z.B. Abdeckung, Bewuchs)
- Einbau nur auf Flächen, die eine Vorbelastung von mind. Z 1.1 aufweisen, um keine zusätzlichen schwach belasteten Flächen zu schaffen (Verschlechterungsverbot)

Z 2-Werte:

Mineralische Reststoffe mit Belastungen bis zu diesen Belastungswerten dürfen nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu zählen gebundene oder ungebundene Tragschichten unter befestigten Straßen oder Verkehrsflächen sowie Lärmschutzwälle und ähnliche Bauwerke. Hier darf Z 2-Material eingebaut werden, sofern der Standort industriell und gewerblich genutzt wird.

Die Z 2-Zuordnungswerte stellen die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Schadstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll.

3.3.1 Bewertung der untersuchten Bodenproben

Generell kann zunächst festgehalten werden, dass durch die aktuellen Untersuchungen das bisher bekannte Schadensbild im Untergrund bestätigt wurde. Zusätzliche, weitere, großflächige Bodenkontaminationen wurden durch die aktuellen Untersuchungen nicht angetroffen.

Auf Basis der gut auskartierten Bodenbelastungen durch das Büro URST [1] erfolgte die gezielte Durchführung unserer aktuellen Detailuntersuchung. In dieser Voruntersuchung sind auch die Ergebnisse der übrigen, geotechnischen Untersuchungen berücksichtigt. Die Ansatzpunkte unserer Kleinrammbohrungen bzw. Baggerschürfe sind aus **Anlage 2.1** ersichtlich.

Das Ergebnis der Gelände- und Laboruntersuchungen ist unter den **Anlagen 2.2 ff.** farbig dargestellt. Die Belastungsbilder geben die nachgewiesenen Bodenverunreinigungen an PAK (EPA) und MKW wieder (**Anlage 2.3** und **2.4**). In *roter* Farbe ist im Hintergrund das ungefähre Ausmaß der geplanten Bebauung mit den dazugehörigen Verkehrsflächen hinterlegt.
Die ungefähre Größe des gesamten Untersuchungsgebietes ist *schwarz* umrandet.

<u>MKW</u>
Man erkennt, dass es in der nordwestlichen Gundstücksecke einen größeren MKW-Belastungsschwerpunkt (hot spot) gibt. Einen weiteren, jedoch deutlich kleineren hot spot findet man im nordöstlichen Grundstücksbereich (**Anlage 2.3**).

<u>PAK</u>
Hier wird deutlich, dass die gesamte Baufläche mit PAK in sehr unterschiedlichen Konzentrationen belastet ist. So gibt es gemäß **Anlage 2.2** zwei Belastungsschwerpunkte (nordwestliche und südwestliche Grundstücksecke).

Andere Schadstoffe sind nur bedingt von Bedeutung (z.B. BTXE).

In der nachstehenden Tabelle-Nr. 4 sind die ungefähren Größen bzw. Kubaturen der verschiedenen hot spots nach Auswertung der vorliegenden Ergebnisse überschlägig angegeben.

Tabelle 4: Bezeichnung, Größe und Kubaturen der MKW und PAK-Belastungen

Bezeichnung Hot Spot	**Tiefe** (m) **KW-Belastung**	**Tiefe** (m) **PAK-Belastung**	**Fläche** (m^2)	**Mächtigkeit** (m)	**Kubatur** (to)****
Zone 1	0,4 – 2,0		5.500	1,6	**16.000**
Zone 2	1,4 – 2,9		4.500	1,5	**13.000**
Zone 3	1,3 – 2,5		4.500	1,2	**9.800**
Zone 4**	1,2 – 2,2		2.000	1,0	**3.600**
Zone 5		0,4 – 2,0	6.500	1,6	**19.000**
Zone 6		1,4 – 2,9***	7.500	1,5	**21.000**
Zone 7**		1,0 – 2,2	4.500	1,2	**9.800**

** Bodenbelastungen unter Verkehrsflächen (außen liegend)

*** bei Schurf S 7 (Teer in Phase angetroffen)

**** Umrechnungsfaktor (schluffig-sandige Auffülle ~ 1,8)

Die Tabelle weist eine mittlere Belastungsmächtigkeit von 1,6 m auf, sie korrespondiert in etwa mit der mittleren Auffüllungsmächtigkeit. Eine optische Abgrenzung zwischen Auffüllung und „geologisch gewachsenem Boden" ist im Gelände durch den sehr deutlichen Farbunterschied zwischen dem hell gelben Geschiebelehm und der dunkelbraun bis schwarzen Auffülle sehr gut umsetzbar. Darüber hinaus lassen sich diese beiden Böden natürlich auch organoleptisch gut voneinander trennen.

Nach Auswertung der unter Tabelle Nr. 4 aufgeführten Randparameter ergeben sich somit überschlägig folgende Kubaturen:

PAK-MKW Untergrundbelastung	ca. 50.000 to	Boden und Bauschutt
Beton (ca. 6000 m^2 x 0,2m)	ca. 2.400 to	Oberflächennahe Betonplatten
Beton- und Bauwerksreste	ca. 5.000 to	Unterirdische und unbekannte Einbauten

Zu beachten ist bei der Bewertung der Kubaturen, dass es sich um einen kombinierten PAK-/MKW-Schaden handelt, so dass von einer mittleren Gesamtkubatur von ca. 50.000 to einer sandig-schluffigen Auffülle mit z.T. sehr hohen Bauschuttanteilen ausgegangen werden sollte. Der Betonbauschutt kann nach der Aufbereitung als Wirtschaftsgut angesehen werden.

Die benannten Kubaturen an Bauschutt resultieren aus der Vornutzung, d.h. aus den unbekannten, unterirdischen Bauwerksresten bzw. –einbauten etc. sowie den noch vorhandenen Oberflächenversiegelungen (heutige Betonplatten im Bereich der Belastungszonen 1, 2, 3 bzw. 5 und 6).

Bei der Bodensanierung ist ein Aushub der höchsten Belastungen (hot spots) geplant. Da derzeit (Februar 2018) aufgrund der z.T. sehr schlechten bis fehlenden Tragfähigkeit des Untergrundes von einer Tiefgründung unterhalb der Gebäude auszugehen ist, wird neben der Installation eines Pfahlsystems (dieses wird derzeit noch weiter erkundet) im Zuge der Gründungsarbeiten auf jeden Fall die Erstellung eines ca. 1,00 m starken Lastausbreitungspolsters erforderlich werden. Dies bedeutet, dass unterhalb der geplanten Gebäude sowie in großen Teilen der Verkehrsflächen ein ohnehin erforderlicher Bodeneingriff von 1,00 m Stärke notwendig wird.

Neben der geforderten Tragfähigkeit dieses Polsters, ist die chemische Qualität (Schadstoffzusammensetzung) vor dem Einbau mit der unteren Abfallbehörde zu klären.

Im Zuge dieser Gründungsarbeiten erfolgt dann eine optimierte Bodenaushubsanierung der am stärksten belasteten Bodenbereiche im Schutze einer offenen, mobilen Stauwasserhaltungs- und reinigungsanlage sowie einer permanenten, fachgutachterlichen Begleitung.

3.3.2 Bewertung der Wasserproben

Im Zuge der Bewertung und Einstufung der Expositionsklassen wurden aus 4 offenen Kleinrammbohrungen Wasser(Stauwasserproben) entnommen und auf die Gehalte an MKW, BTXE und PAK (EPA) untersucht. Hierbei handelt es sich um, verteilt auf die gesamte Fläche, Kleinrammbohrungen KRB 01, KRB 10, KRB 15 und das, das Grundstück querende Oberflächengewässer hinter dem ALDI-Markt.

Die Analysenergebnisse der vier aus den Kleinrammbohrungen entnommenen Wasserproben gibt **Anlage 3.3** wieder.

Man erkennt, dass die im Boden nachgewiesenen Kontaminationen an MKW, und PAK bereits das Stauwasser erreicht haben und lokal zu einer deutlichen Verunreinigung geführt haben.

Die Summengehalte an MKW, BTXE, und PAK sind, insbesondere in der Kleinrammbohrung KRB 01, die sich mitten in den Schadenszentren 3 und 6 befindet, z.T. extrem hoch (3.797,95 µg/l ΣPAK, 8.500 µg/l MKW). Zu berücksichtigen ist bei der Interpretation dieser Messwerte die Tatsache, dass es sich nicht um DIN-Gerechte *Pumpproben*, sondern um *Schöpfproben* aus den offenen Sondierlöchern handelt. Erfahrungsgemäß weisen DIN-gerecht bei Konstanz der feld-physikalischen Parameter entnommene Pumpproben deutlich geringere Schadstoffgehalte.

Die jetzt gemessenen Gehalte sind ein klarer Beleg für die Erfordernis einer mobilen Wasserreinigungsanlage des für die optimierte Bodensanierung abzusenkenden Stauwassers.

Indirekt wird das dringende Sanierungserfordernis für den Boden auch durch die zwar geringen, jedoch für ein Oberflächengewässer bereits zu hohen PAK-Gehalte bestätigt. Hiermit nachgewiesen, dass das Oberflächengewässer in direktem hydraulischen Kontakt mit den Stauwasserständen steht, und es dadurch zu Elutionen kommt.

4. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ERGEBNISSE

Die Untergrundverhältnisse im Bereich des ehemaligen Gaswerkes der HEVAG in 23970 Wismar wurden in der Vergangenheit mehrfach durch verschiedene Ingenieurbüros untersucht.
Dabei wurden z.T. extreme **Bodenbelastungen** durch MKW, BTXE und PAK (EPA) nachgewiesen. Die Bodenbelastungen betreffen dabei primär die obersten 2 Meter, lokal erstrecken sie sich aber auch in größere Tiefen. Ihre laterale Schadstoffausbreitung deckt sich dabei fast exakt mit der Ausdehnung der weitflächig anstehenden Auffülle. Sanierungsbedürftige Bodenbelastungen, die sich tiefer als 4,00 m unter GOK in den als natürliche Barriere anstehenden, bindigen Geschiebelehm ausgebreitet haben, sind nur sehr lokal in Folge bauwerksbedingter Ausbreitungspfade nachgewiesen worden.

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

Die nachgewiesenen Bodenbelastungen durchströmen das im Untergrund weitflächig vorhandene, oberflächennahe **Grundwasser**, bei dem es sich im vorliegenden Fall um *niederschlagsabhängiges Schichtenwasser* handelt (s.a. **Anlage 2.4** und **2.5**). Die chemischen Untersuchungen dieses Schichtenwassers ergaben im Bereich der höchsten Bodenbelastungen z.T. extrem hohe Werte an PAK, BTXE und MKW, die weitere Maßnahmen während der Bodensanierung durch Aushub der am stärksten verunreinigten Bereiche erfordern. Hierbei könnte es sich um eine mobile Grundwasserreinigungsanlage handeln. Für eine erfolgreiche Durchführung der Bodensanierung, muss das Grundwasser auf jeden Fall abgesenkt und anschließend gereinigt werden. Der Verbleib des abgereinigten Grundwassers ist dann mit den zuständigen Behörden rechtzeitig zu klären.

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

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

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

Wasserwirtschaftlich ist dieser oberflächennahe Horizont eher von untergeordneter Bedeutung. Nach den uns vorliegenden Unterlagen befindet sich das untersuchte Grundstück derzeit (Stand Februar 2018) nicht in einem gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.
Der **Bodenluftpfad** kann nach Auswertung der vorliegenden Befunde vernachlässigt werden und ist für die weitere Sanierungsplanung und –ausführung nach Ansicht des unterzeichnenden Gutachters nicht weiter von Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die aktuellen Ergebnisse die bisherigen Befunde bestätigen. Die jetzt im Zuge der aktuellen Baugrunderkundung und –bewertung parallel durchgeführte Altlastendetailuntersuchung bestätigt vor allem die Untersuchungsergebnisse des Gutachterbüros URST, Greifswald. Die Ergebnisse und Empfehlungen des von diesem Gutachterbüro am 16.08.2016 erstellten Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG sind gut nachvollziehbar beschrieben und dargestellt.
Dieser Sanierungsplan sowie unsere aktuellen Untersuchungsergebnisse stellen eine belastbare Grundlage für die Realisierung des geplanten, unter wirtschaftlichen Aspekten, Bauvorhabens dar. Dabei wird von folgenden Sanierungszielwerten ausgegangen:

Benzo(a)pyren:	12 mg/kg
MKW:	2.000/kg
Cyanid:	100 mg/kg

Unter dem nachfolgenden Kapitel 4 sind die grundliegenden Schritte zur Umsetzung der Sanierung aufgeführt.

5. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Die vorliegenden Schadstoffgehalte im Boden und im Grundwasser erfordern aufgrund der z.T. extrem hohen Analysenwerte und im Hinblick auf die zukünftig gewerbliche Nutzung mit einer sehr hohen Oberflächenversiegelung eine Sanierung.

Aufgrund der räumlich gut abgrenzbaren Belastungssituation ist grundsätzlich ein gezielter Bodenaustausch der mit KW/PAK-verunreinigten Bodenbereiche im Schutze einer offenen Wasserhaltung und –reinigung unter fachgutachterlicher Begleitung vorgesehen. Das abgepumpte, lokal verunreinigte Grundwasser wird vor Ort gereinigt und nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden entsorgt bzw. evtl. versickert. Zur Sanierungsausführung ist die Durchführung der nachstehend genannten Maßnahmen geplant:

1. *Herausnahme des obersten, lokal gering belasteten Bodens bis in ca. 1,3 m Tiefe, danach dessen seitliche Zwischenlagerung*

2. *Herausnahme der mit KW/PAK-verunreinigten Bodenzone im Grundwasserschwankungsbereich und, soweit technisch möglich und wirtschaftlich angemessen, sofortige Verladung und Abfuhr mittels Sattelzügen, ordnungsgemäße Verbringung und Entsorgung des belasteten Bodens, anschließend Wiederverfüllung der sanierten Bodenbereiche*

3. *Offene Wasserhaltung im jeweiligen Sanierungsbereich, bis der Sanierungszielwert bzw. die unbedenkliche Bodenzone erreicht ist.*

4. *Durchführung der Arbeiten von Pkt. 2 im Schutze einer offenen, temporären und lokalen Wasserhaltung mit nachgeschalteter, mobiler Reinigung (die offene Wasserhaltung mittels eines zu errichtenden Pumpensumpfs wird der jeweiligen Belastungszone angepasst und dementsprechend optimiert) die Einleitung in das öffentliche Netz ist genehmigungspflichtig, die Genehmigung sind rechtzeitig bei den zuständigen Behörden zu beantragen)*

5. *Zeitnahe Entnahme von Bodenbelegproben aus den sanierten Bereichen (Wandungs- und Sohlproben) als Beleg für den Sanierungserfolg (=Unterschreiten der Sanierungszielwerte), Vorlage bei der UBB, danach zeitnahe Freigabe der sanierten Bereiche durch UBB zur Verfüllung, Beprobung des ausgebauten Materials nach PN 98 sowie Deklaration der Haufwerke gemäß LAGA M 20 TR Boden und Bauschutt sowie zusätzlich nach (DepV).*

6. *Wiederverfüllung der Sanierungszonen mit Z 1.2-Material und mit dem aus Pkt. 1 seitlich zwischengelagerten, nachweislich gering bis unbelasteten Material bis auf einer vom Bauherrn bzw. dessen Fachplaner vor Sanierungsbeginn festgelegten Anfüllhöhe (Angabe in m NN).*

7. *Verdichtung des Materials von Pkt. 6 und dadurch Schaffung eines ausreichend tragfähigen Lastausbreitungspolsters für die nachfolgende Gründung. Hierbei ist zwischen den Lasten unterhalb der Gebäude und den übrigen Flächen zu unterscheiden (z. Verkehrsflächen und Außenanlagen).*

8. *Dokumentation der Aushubsanierung in einem Abschlussbericht durch den baubegleitenden Fachgutachter zur Vorlage bei der UBB*

9. *Zur Klärung der Wasserergiebigkeit schlagen wir die Durchführung von 3 Wasserauffüllversuchen in offenen Baggerschürfgruben vor*

Durch das unter Pkt. 1.- 8. beschriebene Vorgehen ist einerseits eine dauerhafte Sanierung des Grundstücks gewährleistet, andererseits kann eine zukünftige Untergrundgefährdung sowie eine Gefährdung der Grundstücksnutzer nachweislich ausgeschlossen werden und die geplante, gewerbliche Grundstücksnutzung ohne Einschränkungen realisiert werden.

Vor der Durchführung der Aushubsanierung ist die Formulierung und behördliche Bestätigung von Sanierungszielwerten relevant. Wie sich bisher zeigte, handelt es sich primär um eine kombinierte KW/PAK-Bodenbelastung, die sich bis ins Grundwasser ausbreitete. Die Festlegung der Sanierungszielwerte betrifft deshalb die Pfade Boden und Grund- bzw. Schichtenwasser.

Die Festlegung der Sanierungszielwerte soll in *angemessener Form* die vorhandenen günstigen Untergrundgegebenheiten sowie die zukünftige Grundstücksnutzung. Sie werden gemeinsam vom Fachgutachter als Vorschlag für die UBB formuliert und sind von dieser vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu bestätigen. Mit Unterschreiten des festgelegten Sanierungszielwertes, gilt der Bereich als *dauerhaft* und *erfolgreich saniert*, so dass die beabsichtigte, zukünftige Grundstücksnutzung (z.B. Fachmarktzentrum) ohne Einschränkungen umgesetzt werden kann und diese Nutzungsform auch von der Behörde schriftlich unserem Auftraggeber zugesichert wird.

Weitere Maßnahmen sind nach Beendigung der Aushubsanierung nicht erforderlich.

Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem in diesem Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Ergebnissen. Dies gilt insbesondere für die angegeben Massen und Kubaturen. Aufgrund der langjährigen Vornutzung des Grundstücks als ehemaliges HEVAG-Gaswerk können zusätzliche, bis dato unbekannte Untergrundbelastungen ebenso wenig ausgeschlossen werden wie bauwerksbedingte Mehrmassen.

Ein Abweichen der *geschätzten* Kubaturen ist nach „oben und nach „unten" möglich und kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies wird jedoch aufgrund der hohen Aufschlussdichte gutachterlicherseits als wenig wahrscheinlich angesehen.

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO. KG
Oldenburg, 19.02.2018

K r a u ß, Dipl.-Ing., Dipl.-Geol.
-Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Altlasten-

Unterlagen

[1] Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17, Gaswerkteil, URST, Greifswald, 26.08.2016

[2] Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17, Gaswerkteil, URST, Greifswald, 26.08.2016

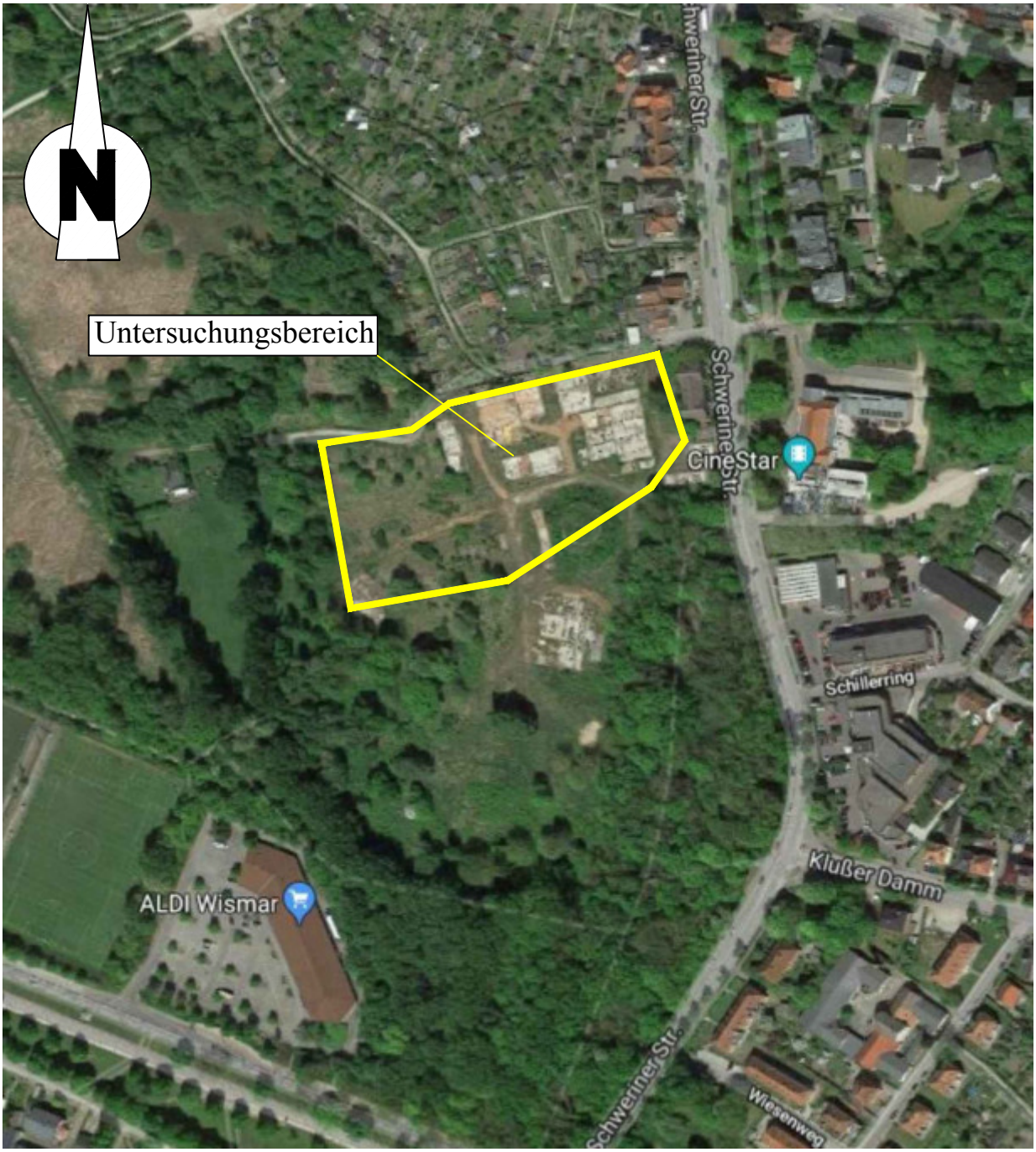
[3] Leitfaden zur Altlastenbearbeitung in Mecklenburg-Vorpommern, Vollzugshilfe zur Bearbeitung von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen in Mecklenburg-Vorpommern, Güstrow, November 2006

[4] Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Frankfurt a. Main, 05.11.2004

[5] Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BodSchV, Berlin, 01.09.1998

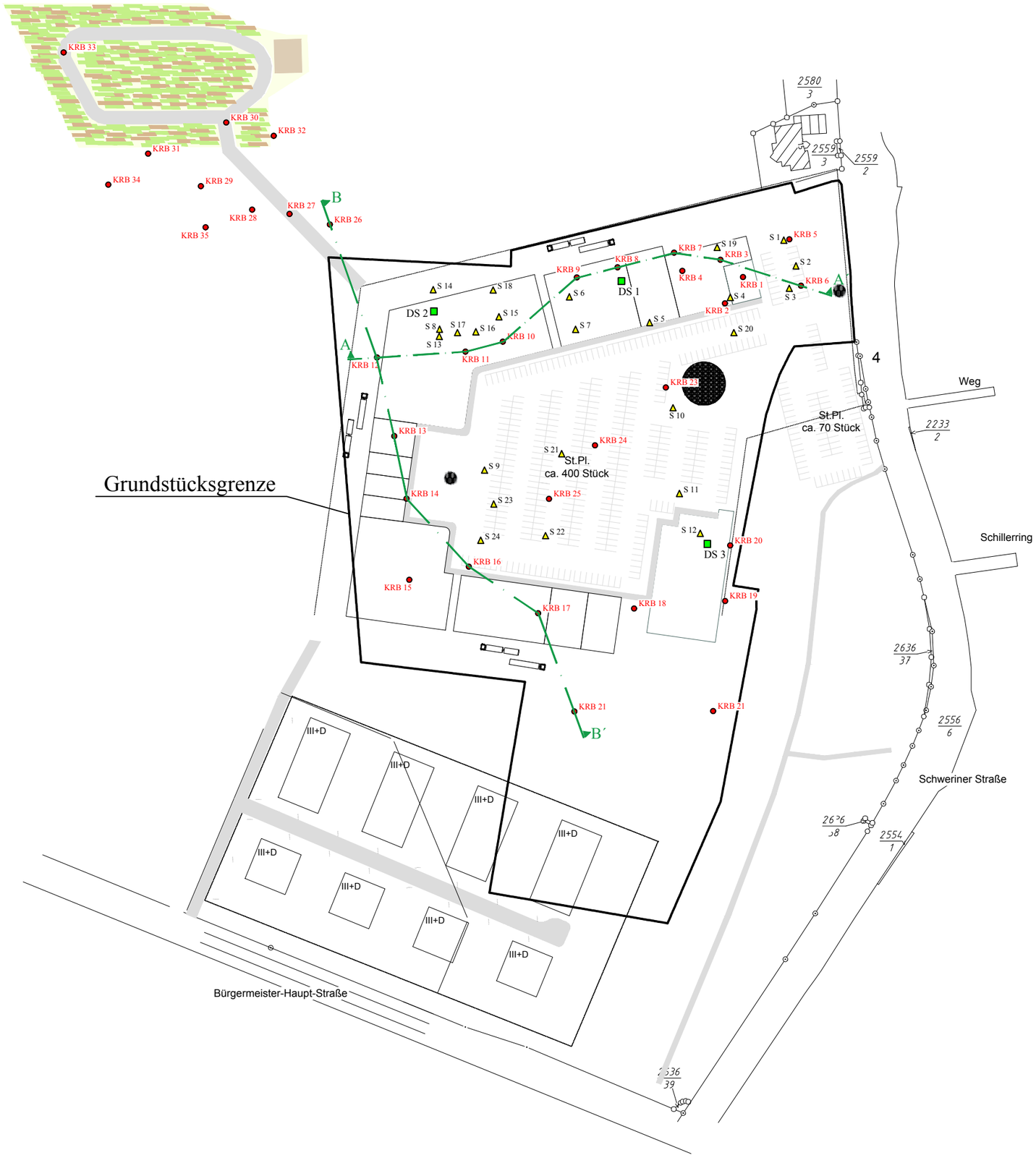
Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2.1:	Lageplan mit den aktuellen Bohrungen (KRB) und den Baggerschurfen (S)
Anlage 2.2:	Lageplan mit den PAK-Bodenbelastungen
Anlage 2.3:	Lageplan mit den MKW-Bodenbelastungen
Anlage 3.1:	Analysenergebnisse Boden (LAGA M 20)
Anlage 3.2:	Analysenergebnisse Stauwasser
Anlage 4:	Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile KRB 01 – KRB 24 und der Baggerschürfe S 1 – S 24
Anlage 5:	Nivellement der Bohrungen und der Baggerschürfe
Anlage 6:	Fotodokumentation



KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT: Sanierungskonzept ehem. Gaswerk in Wismar, Schweriner Straße		
PROJEKT-NR.: 17.5.540	TITEL : Übersichtsplan	MAßSTAB: ohne
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 1
DATUM: Jan. 2018		
AUFTRAGGEBER: HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg		



Legende

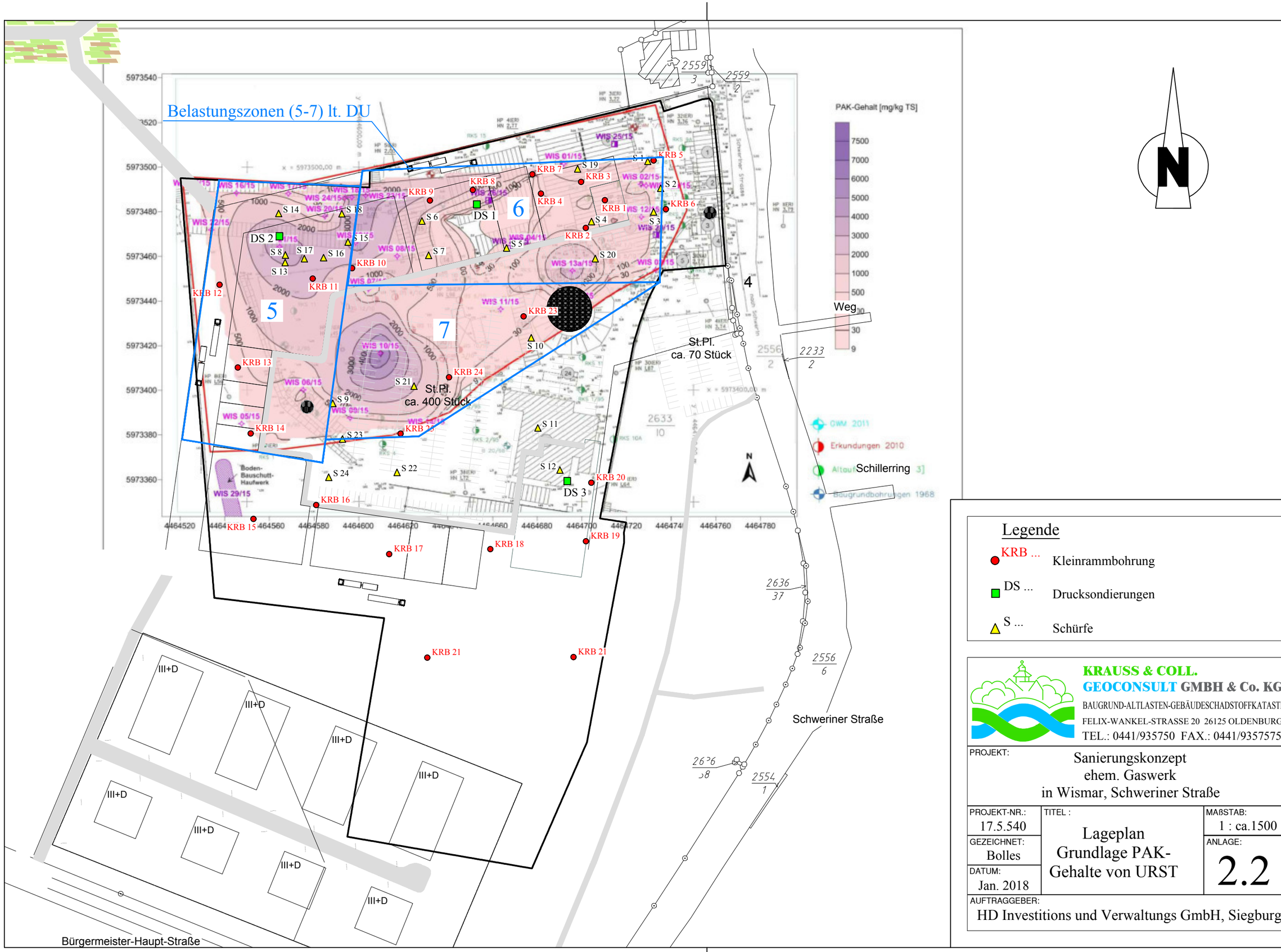
- KRB ... Kleinrammbohrung
- DS ... Drucksondierungen
- S ... Schürfe
- Profillienien

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Sanierungskonzept
ehem. Gaswerk
in Wismar, Schweriner Straße

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan	1 : ca.2000
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.1
DATUM: Jan. 2018		

AUFTRAGGEBER:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg



Legende

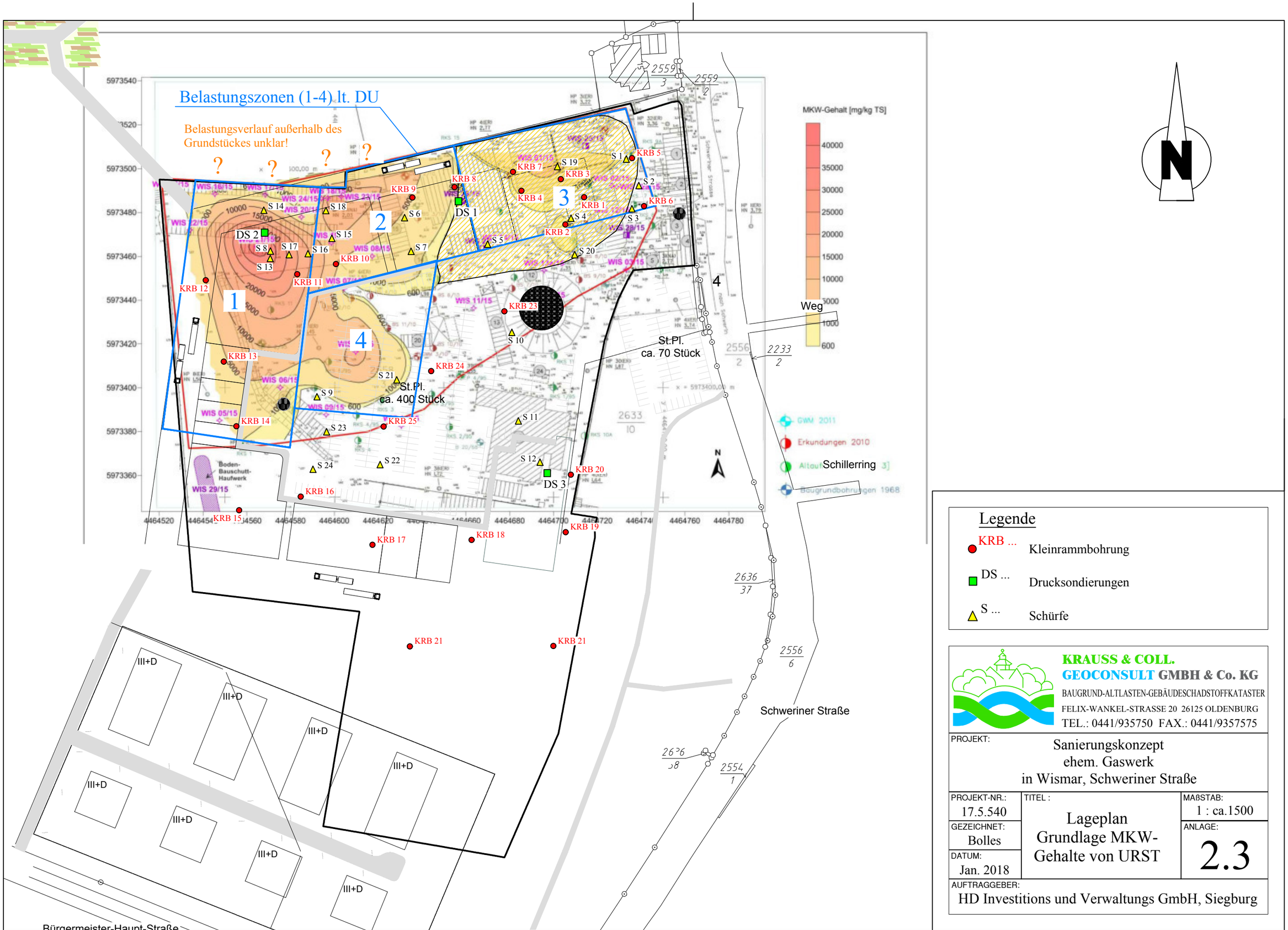
- KRB ... Kleinrammbohrung
- DS ... Drucksondierungen
- S ... Schürfe

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Sanierungskonzept
ehem. Gaswerk
in Wismar, Schweriner Straße

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan Grundlage PAK-Gehalte von URST	1 : ca.1500
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.2
DATUM: Jan. 2018		

AUFTRAGGEBER:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg



Legende

- KRB ... Kleinrammbohrung
- DS ... Drucksondierungen
- S ... Schürfe

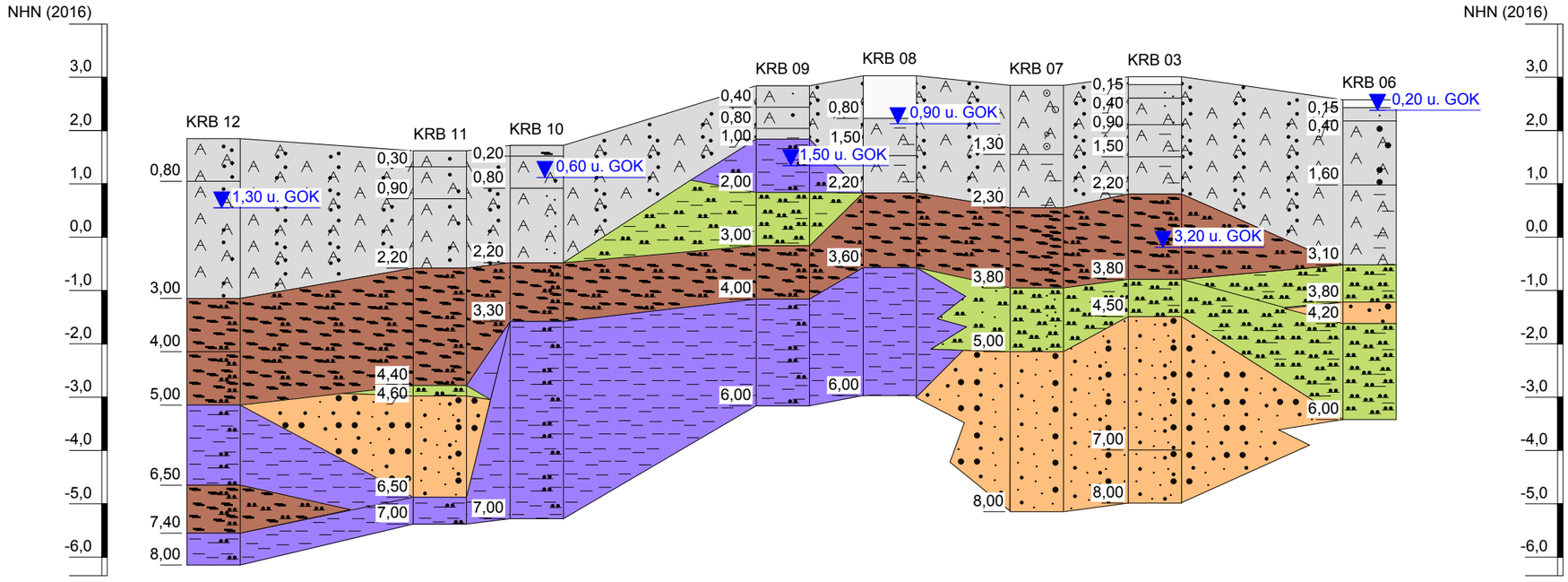
KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Sanierungskonzept
ehem. Gaswerk
in Wismar, Schweriner Straße

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan Grundlage MKW-Gehalte von URST	1 : ca.1500
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.3
DATUM: Jan. 2018		

AUFTRAGGEBER:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg

Schnitt A-A´



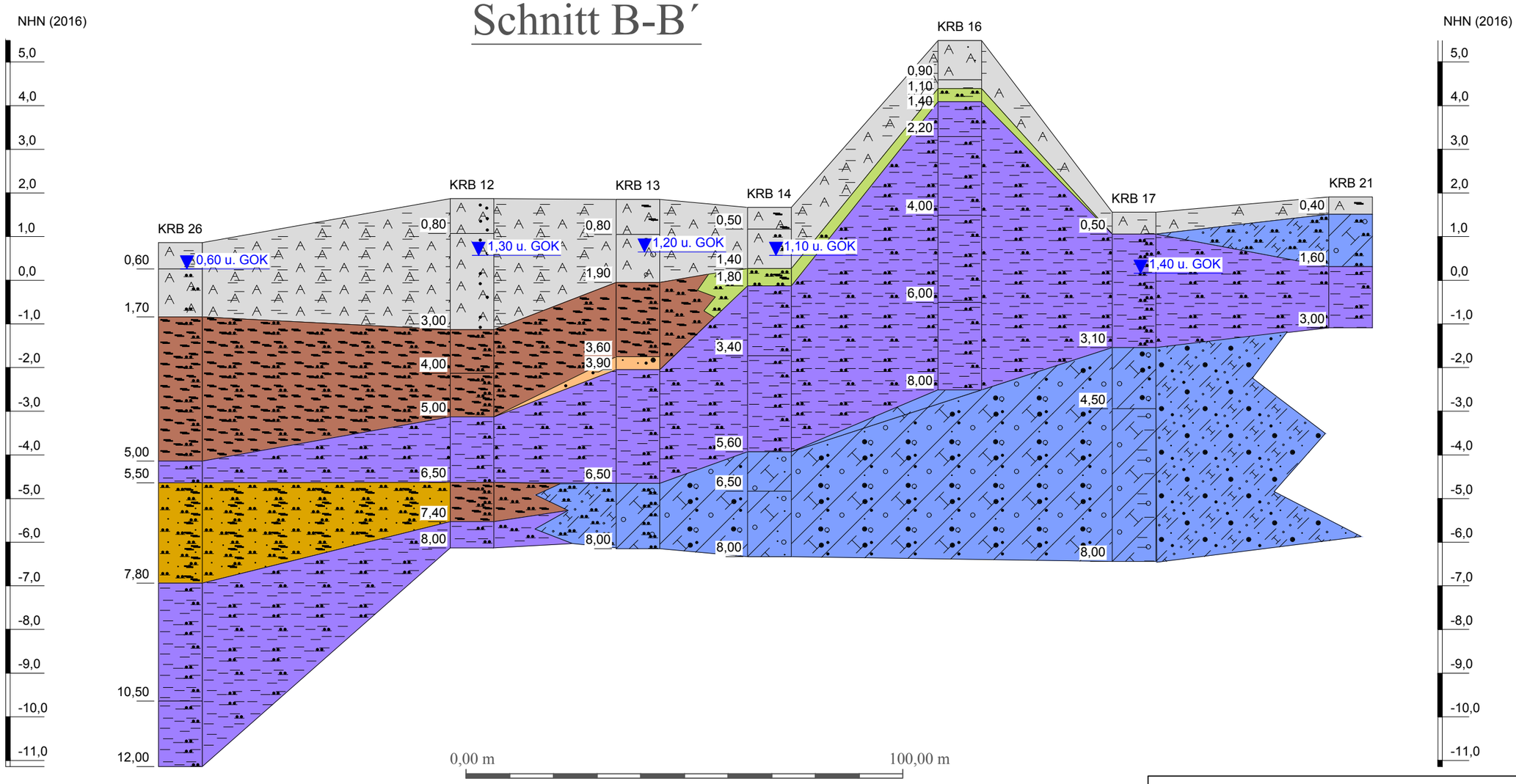
LEGENDE

- Auffüllung
- Torf
- Sand
- Ton
- Schluff
- Geschiebemergel
- Mudde

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT: Sanierungskonzept ehem. Gaswerk in Wismar, Schweriner Straße		
PROJEKT-NR.: 17.5.540	TITEL : Schnitt A-A´	MAßSTAB: 1 : 1000/100
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.4
DATUM: Jan. 2018		
AUFTRAGGEBER: HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg		

Schnitt B-B´



LEGENDE

- Auffüllung
- Torf
- Sand
- Ton
- Schluff
- Geschiebemergel
- Mudde

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT: Sanierungskonzept ehem. Gaswerk in Wismar, Schweriner Straße		
PROJEKT-NR.: 17.5.540	TITEL : Schnitt B-B´	MAßSTAB: 1 : 1000/100
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.5
DATUM: Jan. 2018		
AUFTRAGGEBER: HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg		

Anlage 3

DR. DÖRING LABORATORIEN

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 12 28357 Bremen

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Felix - Wankel - Straße 20

26125 OLDENBURG

12. Dezember 2017

PRÜFBERICHT 06121724

Auftragsnr. Auftraggeber:	17.5.540-mk
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 29.11.2017
Probentransport:	durch Auftraggeber am 06.12.2017
Probeneingang:	06.12.2017
Prüfzeitraum:	06.12.2017 – 12.12.2017
Probennummer:	62898 - 62901 / 17
Probenmaterial:	Boden
Verpackung:	Weißglas (0,5 L)
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.
Analysenbefunde:	Seite 3 - 5
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Dr. Jens Krause
(stellv. Laborleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 12 | im schadetal 11 | ireboldstraße 16 | bankhaus neelmeyer ag | gmbh, hrb 15029
28357 bremen | 34346 hann. münden | 30455 hannover | swift: neelde22 | gf dr. joachim döring
fon 04 21 · 2 07 22 75 | fon 05 54 1 · 9 83 40 | fon 05 11 · 26 13 99 64 | de95290200000000024000 | st-nr 60/120/08234
fax 04 21 · 27 55 22 | fax 05 54 1 · 98 34 55 | fax 05 11 · 2 62 67 90 | ust-idnr de 170 350 601 | www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Probenvorbereitung:		DIN 19747
Messverfahren:	Trockenmasse	DIN EN 14346
	TOC	DIN EN 13137
	Kohlenwasserstoffe (GC;F)	DIN EN 14039
	Phenol-Index	DIN 38409-H16
	Cyanide (F)	DIN ISO 11262
	Cyanide (E)	DIN 38405-13
	Chlorid	DIN EN ISO 10304-1
	Sulfat	DIN EN ISO 10304-1
	Arsen (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Blei (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Cadmium (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Chrom (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Kupfer (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Nickel (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Quecksilber (F; E)	DIN EN ISO 12846 (E12)
	Thallium (F; E)	DIN EN ISO 17294-2
	Zink (F; E)	DIN EN ISO 11885 (E22); -17294-2
	Molybdän (E)	DIN EN ISO 17294-2
	Antimon (E)	DIN EN ISO 17294-2
	Barium (E)	DIN EN ISO 17294-2
	Selen (E)	DIN EN ISO 17294-2
	PAK	DIN ISO 18287
	PCB	DIN EN 15308
	BTEX	DIN 38407-F9
	LHKW	DIN EN ISO 10301 (F4,HS-GC/MS)
	EOX	DIN 38414-S17
	pH-Wert (W,E)	DIN 38404-C5
	el. Leitfähigkeit	DIN EN 27888 (C8)
	Eluat	DIN EN 12457-4
	Aufschluss	DIN EN 13657
	extrahierbare lipophile Stoffe	LAGA KW/04
	Fluorid	DIN EN ISO 10304-1
	Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen	DIN 38409-1
	Glühverlust	DIN EN 15169
	DOC	DIN EN 1484

wiefelstede 12
26357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schadetal 13
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 63 40
fax 05 54 1 · 98 94 55

treboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	62898	62899	62900	62901
Probenbezeichnung	**S-15**	**S-17**	**S-19**	**S-20**
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Trockenmasse [%]	75,3	78,5	75,3	84,4
Glühverlust [%]	5,7	12,7	14,8	0,98
TOC [%]	2,2	12,6	11,8	0,47
extrah. lipophile Stoffe [%]	0,59	5,8	0,26	0,09
Kohlenwasserstoffe, n-C_{10-22}	4.500	18.000	1.800	870
Kohlenwasserstoffe, n-C_{10-40}	4.800	44.000	2.100	920
Cyanid, gesamt	< 0,05	< 0,05	0,07	0,06
EOX	1,0	< 0,1	0,2	0,1
Arsen	16	16	7,2	< 1,0
Blei	47	60	42	7,1
Cadmium	0,8	0,6	0,2	< 0,1
Chrom	14	8,9	12	3,7
Kupfer	24	22	31	4,6
Nickel	16	7,3	14	4,0
Quecksilber	< 0,1	2,1	< 0,1	< 0,1
Thallium	0,6	0,3	< 0,1	< 0,1
Zink	110	79	57	17
PCB 28	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
PCB 52	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
PCB 101	< 0,001	< 0,001	0,001	< 0,001
PCB 118	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
PCB 138	< 0,001	< 0,001	0,001	< 0,001
PCB 153	< 0,001	< 0,001	0,001	< 0,001
PCB 180	< 0,001	< 0,001	< 0,001	< 0,001
Summe PCB (7 Kong.)	**n.n.**	**n.n.**	**0,003**	**n.n.**
Naphthalin	228	1.060	331	0,87
Acenaphthylen	7,10	378	3,04	0,95
Acenaphthen	324	50,8	39,8	77,1
Fluoren	259	583	22,8	65,2
Phenanthren	145	1.640	35,1	36,4
Anthracen	34,1	599	7,75	6,99
Fluoranthen	15,9	967	26,5	2,43
Pyren	11,6	648	19,2	1,91
Benzo(a)anthracen	6,03	551	10,1	0,747
Chrysen	4,30	327	7,94	7,20
Benzo(b)fluoranthen	5,74	395	11,9	1,30
Benzo(k)fluoranthen	1,55	101	4,10	0,397
Benzo(a)pyren	3,79	256	7,14	0,842
Indeno(1,2,3-cd)pyren	1,96	110	4,59	0,729
Dibenzo(a,h)anthracen	0,352	29,0	0,644	0,080
Benzo(g,h,i)perylen	1,80	97,9	4,59	0,759
Summe PAK (EPA)	**1.050,222**	**7.792,700**	**536,194**	**203,904**

hafenwende 12
28357 bremen
fon 04 21 - 2 07 22 75
fax 04 21 - 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 - 9 63 40
fax 05 54 1 - 98 34 55

ireboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 - 26 13 98 64
fax 05 11 - 2 62 67 90

bankhaus nealmeyer ag
swift nealde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	62898	62899	62900	62901
Probenbezeichnung	**S-15**	**S-17**	**S-19**	**S-20**
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Benzol	0,70	38,3	2,11	0,27
Toluol	3,02	109	3,18	0,31
Ethylbenzol	11,8	11,0	3,38	0,25
Xylole	67,0	253	40,9	0,42
Trimethylbenzole	101	278	50,4	0,69
Styrol	2,41	52,6	5,01	0,21
Cumol	1,39	0,41	0,42	0,04
Summe BTEX	**187,32**	**742,31**	**105,40**	**2,19**
Vinylchlorid	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-trans-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-cis-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,1-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Chloroform	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Trichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Bromdichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,2-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibromchlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tribrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe LHKW	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30459 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 50/120/08234
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	62898	62899	62900	62901
Probenbezeichnung	**S-15**	**S-17**	**S-19**	**S-20**
Dimension	ELUAT [µg/L]	ELUAT [µg/L]	ELUAT [µg/L]	ELUAT [µg/L]
pH-Wert bei 20 °C	8,1	7,5	7,7	8,1
el. Leitfähigkeit [µS/cm] bei 25 °C	99	233	186	116
Phenol-Index	120	420	54	37
Cyanid, gesamt	< 5	< 5	< 5	< 5
Cyanid, leicht freisetzbar	< 5	< 5	< 5	< 5
Gesamtgehalt an gelösten Feststoffen [mg/L]	< 100	150	120	< 100
DOC	9.500	8.500	6.100	8.500
Chlorid	2.800	33.000	4.800	2.000
Sulfat	3.300	9.200	39.000	15.000
Fluorid	310	410	290	370
Arsen	3,0	2,2	3,4	< 2,0
Blei	1,1	0,4	7,7	< 0,2
Cadmium	< 0,2	< 0,2	< 0,2	< 0,2
Chrom	< 0,3	< 0,3	0,6	< 0,3
Kupfer	< 2,0	< 2,0	7,4	< 2,0
Nickel	1,1	< 1,0	1,6	< 1,0
Quecksilber	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Zink	< 2,0	< 2,0	11	< 2,0
Barium	< 10	28	30	18
Molybdän	7,8	6,0	3,4	2,5
Antimon	0,7	1,3	1,0	1,3
Selen	< 2,0	< 2,0	< 2,0	< 2,0

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freiboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 25 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 12 28357 Bremen

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Felix - Wankel - Straße 20

26125 OLDENBURG

18. Dezember 2017

PRÜFBERICHT 11121708

Auftragsnr. Auftraggeber:	175540-mk
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 01.12.2017
Probentransport:	durch Auftraggeber am 11.12.2017
Probeneingang:	11.12.2017
Prüfzeitraum:	11.12.2017 – 18.12.2017
Probennummer:	63500-1 – 63504 / 17
Probenmaterial:	Wasser
Verpackung:	Schliffglas (0,25 L; 0,5 L), Braunglas (0,5 L + $CaCO_3$)
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.
Analysenbefunde:	Seite 3 - 4
Messverfahren:	Seite 2
Qualitätskontrolle:	

Dr. Jens Krause
(stellv. Laborleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

an schadetzki 11
34345 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freiheitstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 85 84
fax 05 11 · 2 82 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de85290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08284
www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Messverfahren:		
	Sulfat	DIN EN ISO 10304-2 (D20)
	Magnesium	DIN EN ISO 11885 (E22)
	kalklös. Kohlensäure	DIN 38404-C10
	Ammonium	DIN 38406-E5-1
	pH-Wert (W.E)	DIN 38404-C5
	PAK	DIN 38407-F39
	BTEX	DIN 38407-F9 (GC/MS)

lagerwende 12
28357 bremen
fon 04 21 - 2 07 22 75
fax 04 21 - 27 55 26

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 - 9 83 40
fax 05 54 1 - 98 34 55

frebokistraße 16
30455 hannover
fon 05 11 - 26 13 99 64
fax 05 11 - 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15529
gf dr. joachim döring
st-nr 69/120/06234
www.dr-doering.com

Labornummer	63500-1	63501	63502	63504
Probenbezeichnung	**KRB-1 (Stauwasser-probe)**	**KRB-10 (Stauwasser-probe)**	**KRB-15 (Stauwasser-probe)**	**Oberflächen-wasserprobe 1A (Graben hinter ALDI)**
Entnahmetiefe	0,0 - 1,0 m	0,8 - 1,8 m	0,0 - 2,0 m	-
Dimension	[µg/L]	[µg/L]	[µg/L]	[µg/L]
Kohlenwasserstoffe (GC)	8.500	250	< 100	< 100
Benzol	1.800	0,8	0,8	< 0,1
Toluol	920	1,1	0,5	< 0,1
Ethylbenzol	38	0,2	< 0,1	< 0,1
m/p-Xylol	390	0,8	0,2	< 0,1
o-Xylol	160	0,4	0,2	< 0,1
Trimethylbenzole	160	1,5	0,7	< 0,1
Summe BTEX	**3.468**	**4,8**	**2,4**	**n.n.**
Naphthalin	3.090	26,5	1,3	0,6
Acenaphthylen	242	19,3	0,4	< 0,1
Acenaphthen	154	6,9	0,3	< 0,1
Fluoren	139	23,8	0,7	< 0,1
Phenanthren	108	35,4	2,0	< 0,1
Anthracen	26,4	7,7	0,6	< 0,1
Fluoranthen	17,9	9,36	1,68	0,10
Pyren	11,3	5,61	1,33	0,09
Benzo(a)anthracen	3,09	2,16	0,64	0,05
Chrysen	1,76	1,48	0,63	0,04
Benzo(b)fluoranthen	1,84	1,81	0,99	0,03
Benzo(k)fluoranthen	0,44	0,67	0,37	0,03
Benzo(a)pyren	1,14	1,38	0,66	0,03
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,54	0,67	0,44	0,02
Dibenzo(a,h)anthracen	0,10	0,12	0,07	< 0,01
Benzo(g,h,i)perylen	0,44	0,61	0,43	0,04
Summe PAK (EPA)	**3.797,95**	**143,47**	**12,54**	**1,03**

hatenwende 12 | im schedelal 11 | frebofdatraße 16 | bankhaus neelmeyer ag | gmbh, hrb 15929
28757 bremen | 34346 hann. münden | 38455 ha reldver | swift-adr: | gf dr. joachim döring
fon 04 21 - 2 07 22 75 | fon 05 54 1 - 9 83 40 | fon 05 11 - 26 13 93 84 | de85290200000000024000 | st-nr 60/120/08294
fax 04 21 - 27 55 22 | fax 05 54 1 - 98 34 55 | fax 05 11 - 2 62 67 90 | ust-idnr de 170 350 601 | www.dr-doering.com

DR. DÖRING LABORATORIEN

Labornummer	63503			
Probenbezeichnung	**KRB-20 (Stauwasser-probe)**	**Angriffsgrad**		
Entnahmetiefe	0,0 - 2,8 m			
Dimension	[mg/L]	[mg/L]		
pH-Wert bei 20°C	6,9	*6,5 - 5,5*	*< 5,5 - 4,5*	*< 4,5*
kalklösende Kohlensäure	< 1,0	*15 - 40*	*> 40 - 100*	*> 100*
Ammonium	16	*15 - 30*	*> 30 - 60*	*> 60*
Sulfat	97	*200 - 600*	*> 600 - 3.000*	*> 3.000*
Magnesium	22	*300 - 1.000*	*> 1.000 - 3.000*	*> 3.000*
Angriffsgrad n. DIN 4030	**XA1 schwach angreifend**	*XA1 schwach angreifend*	*XA2 mäßig angreifend*	*XA3 stark angreifend*

kaiserwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

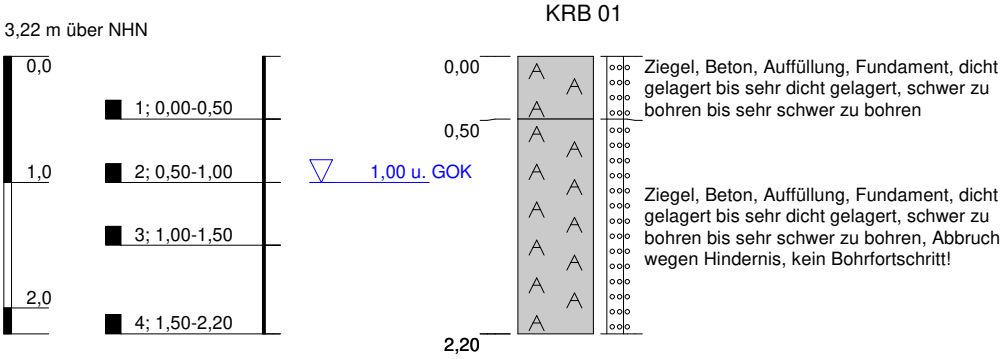
im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 89 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freibotstraße 16
30419 hannover
fon 05 11 · 26 15 99 64
fax 05 11 · 2 62 97 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 950 601

gmbh, hrb 15009
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

KRB 01



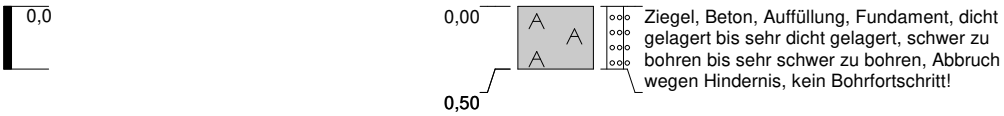
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661769
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973622
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 01a

3,22 m über NHN



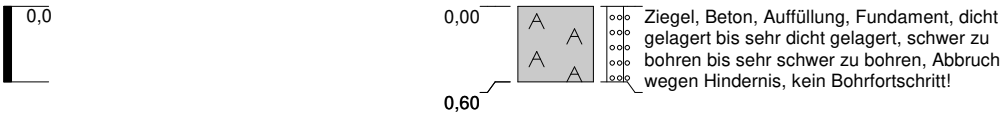
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01a**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

KRB 01b

3,22 m über NHN



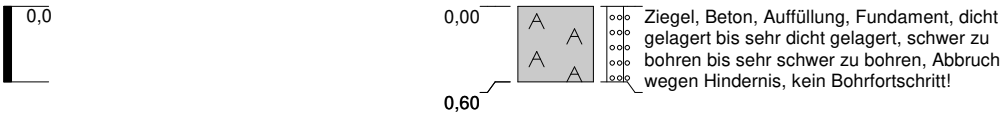
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01b**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 01c

3,22 m über NHN

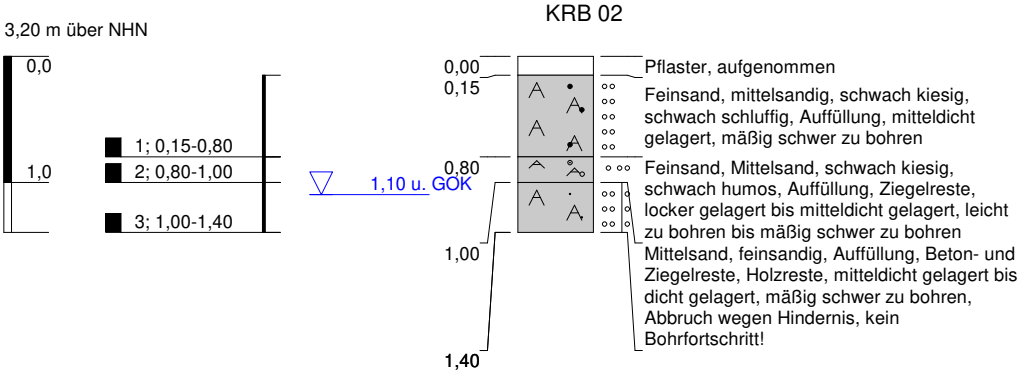


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 01c**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,22m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 02

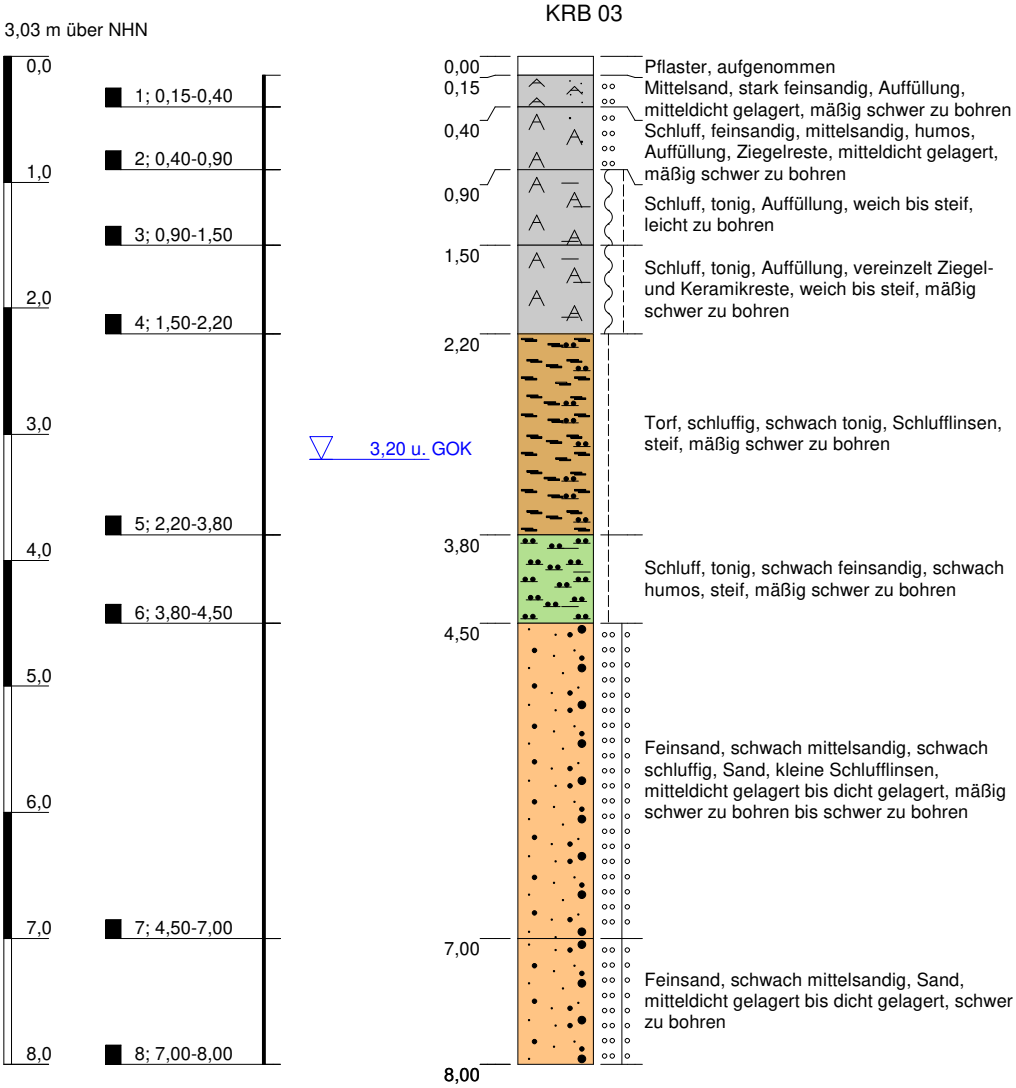


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 02**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661761
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973610
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,20m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 03



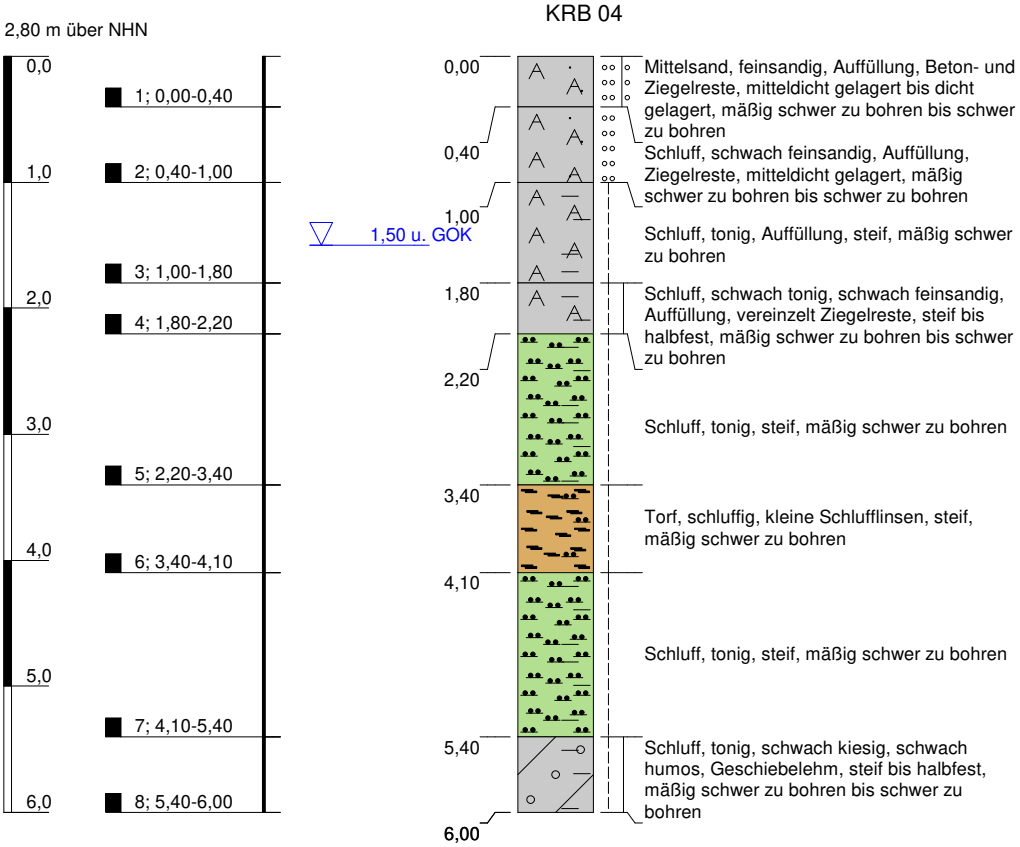
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 03**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661758
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973631
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,03m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 04



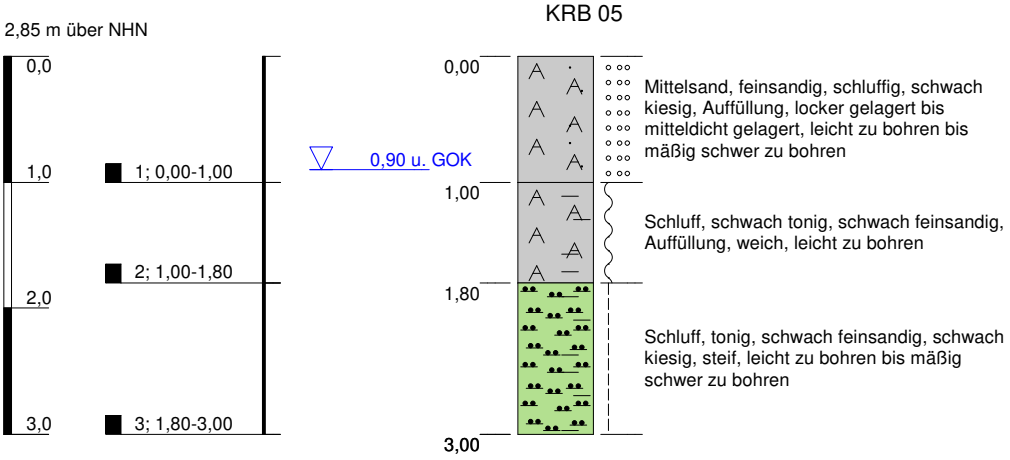
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 04**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661740
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973625
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,80m ü. NHN
Datum:	23.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 05



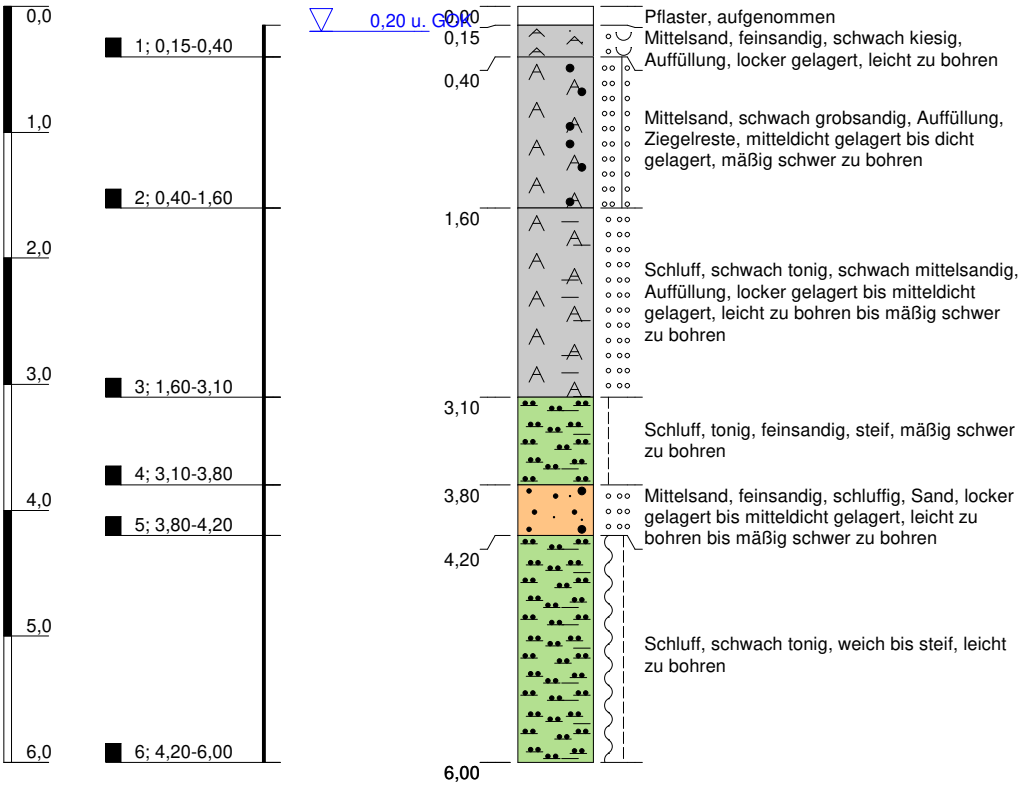
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 05**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661791
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973640
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,85m ü. NHN
Datum:	24.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 06

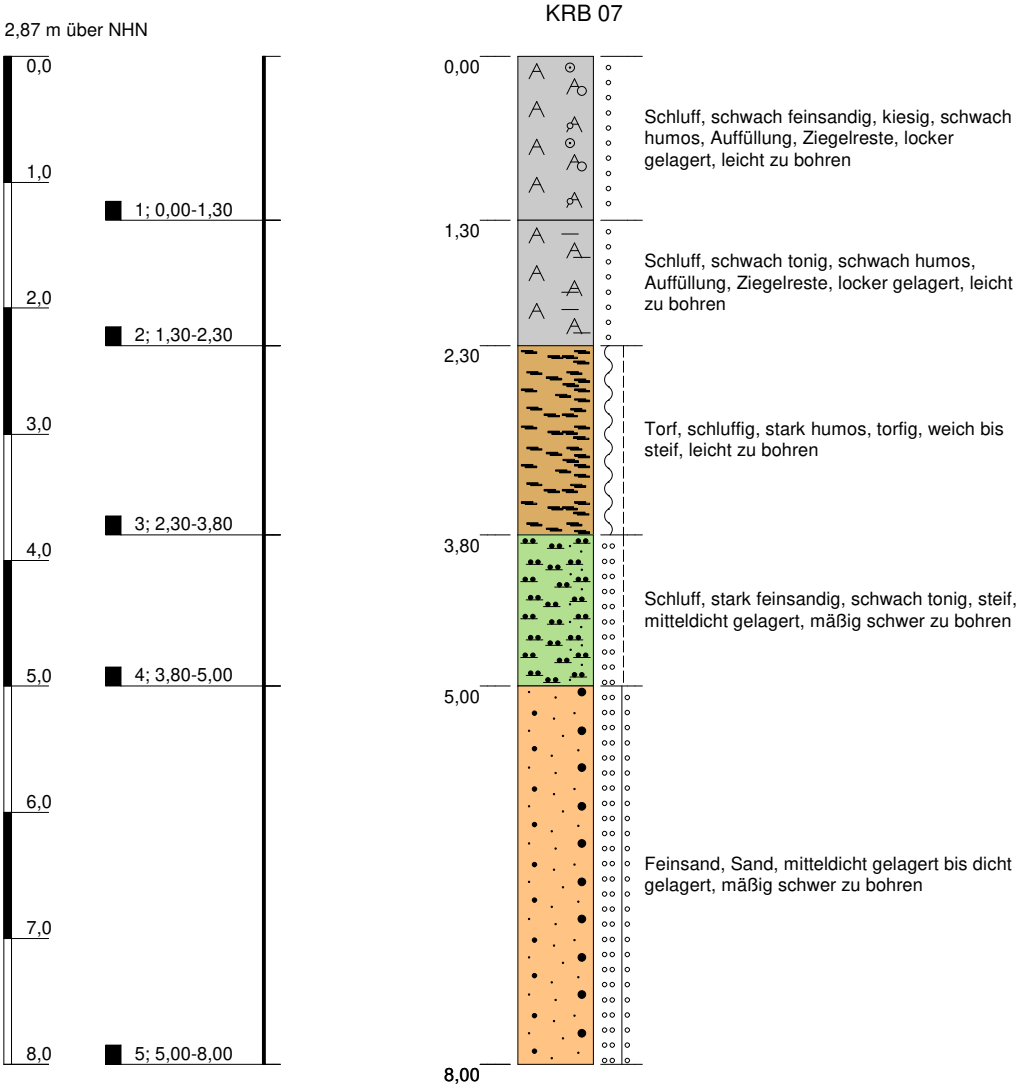


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 06**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661797
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973618
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,60m ü. NHN
Datum:	24.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 07

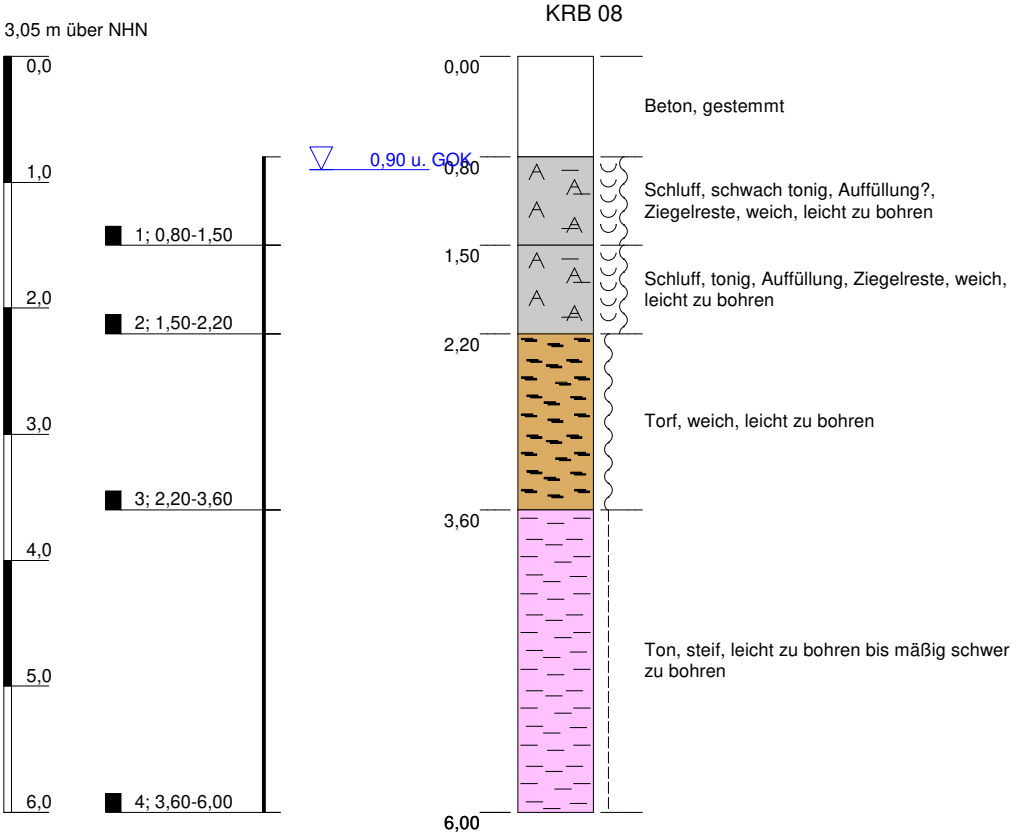


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 07**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661736
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973634
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,87m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 08

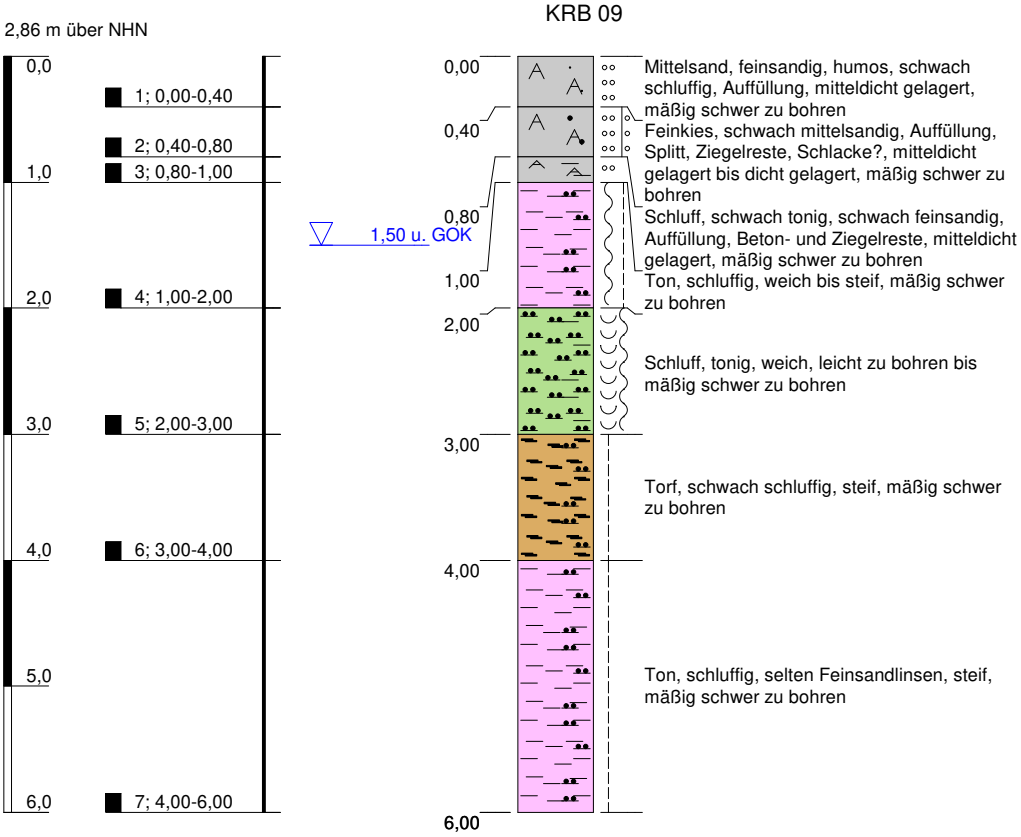


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 08**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661710
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973627
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,05m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 09



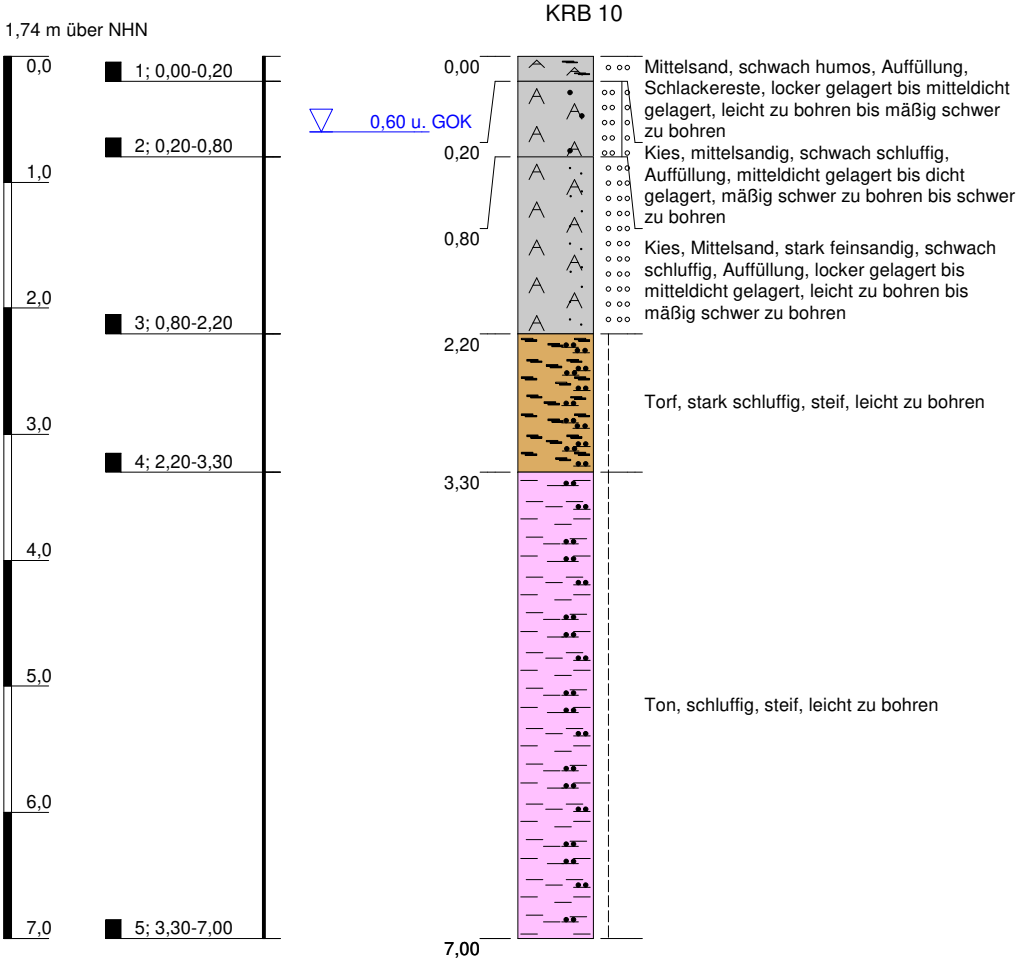
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 09**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661690
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973622
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,86m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 10



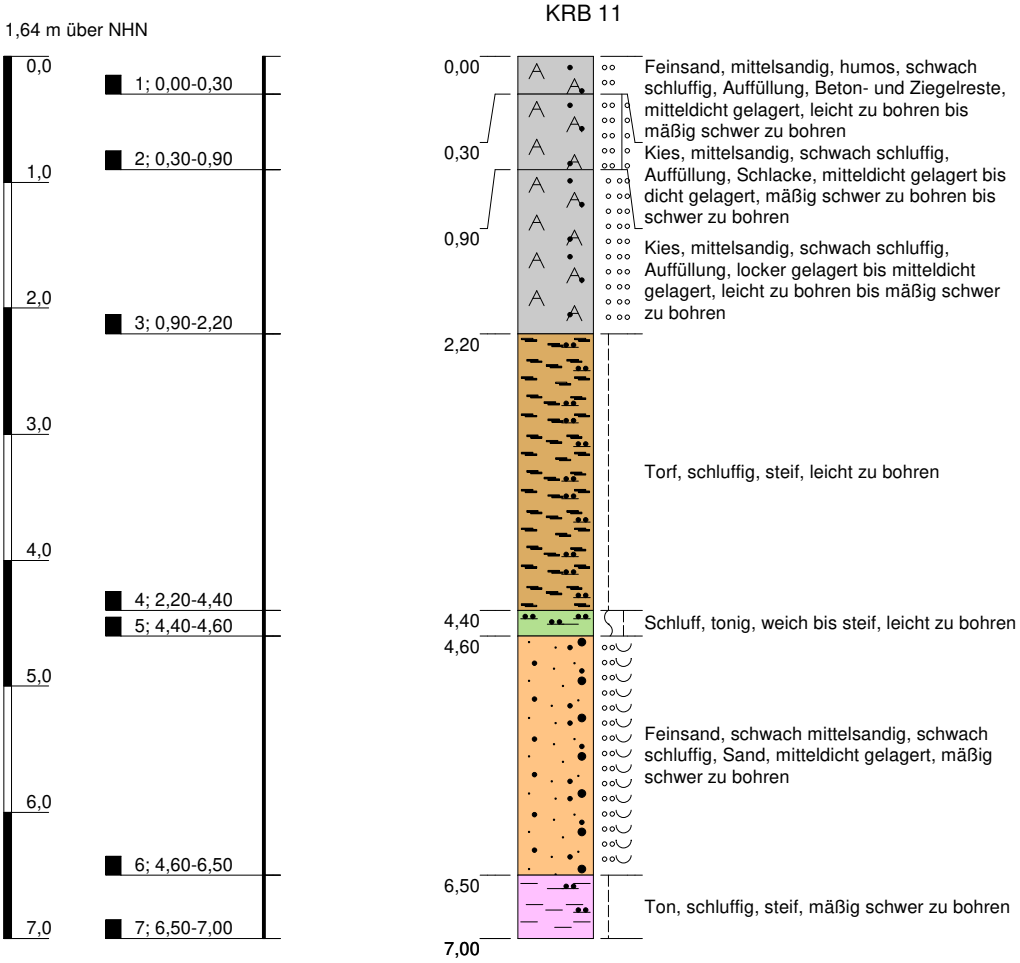
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 10**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661655
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973592
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,74m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 11



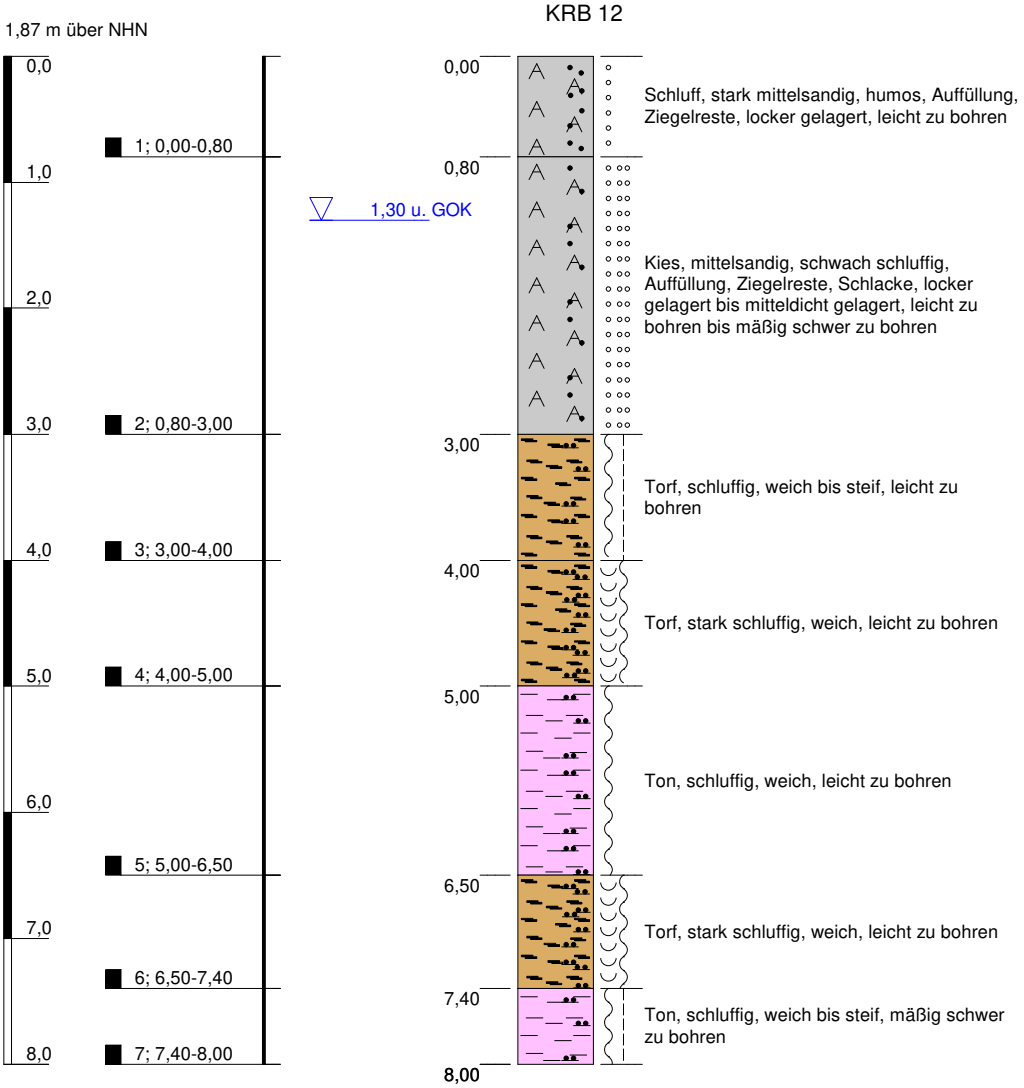
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 11**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661638
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973587
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	28.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 12



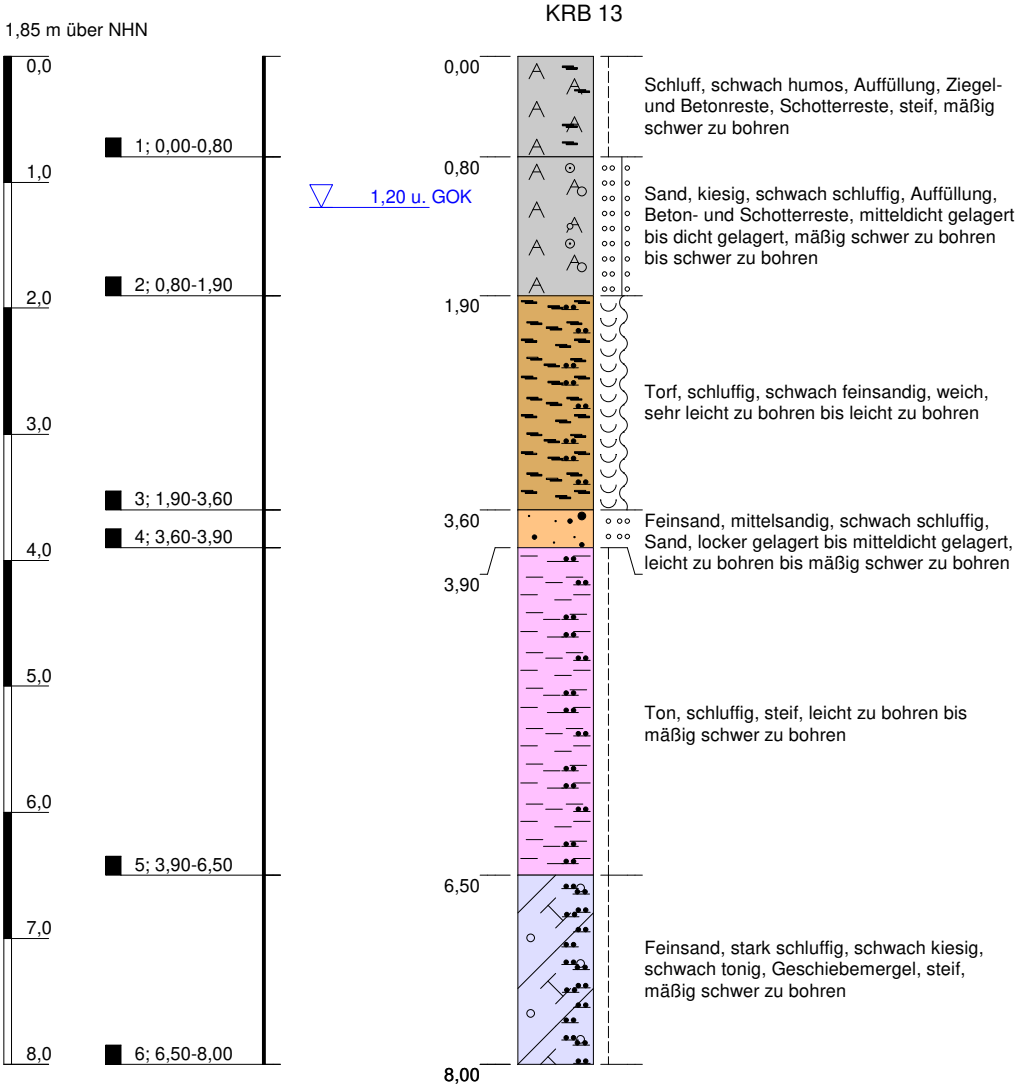
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 12**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661595
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973584
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,87m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 13



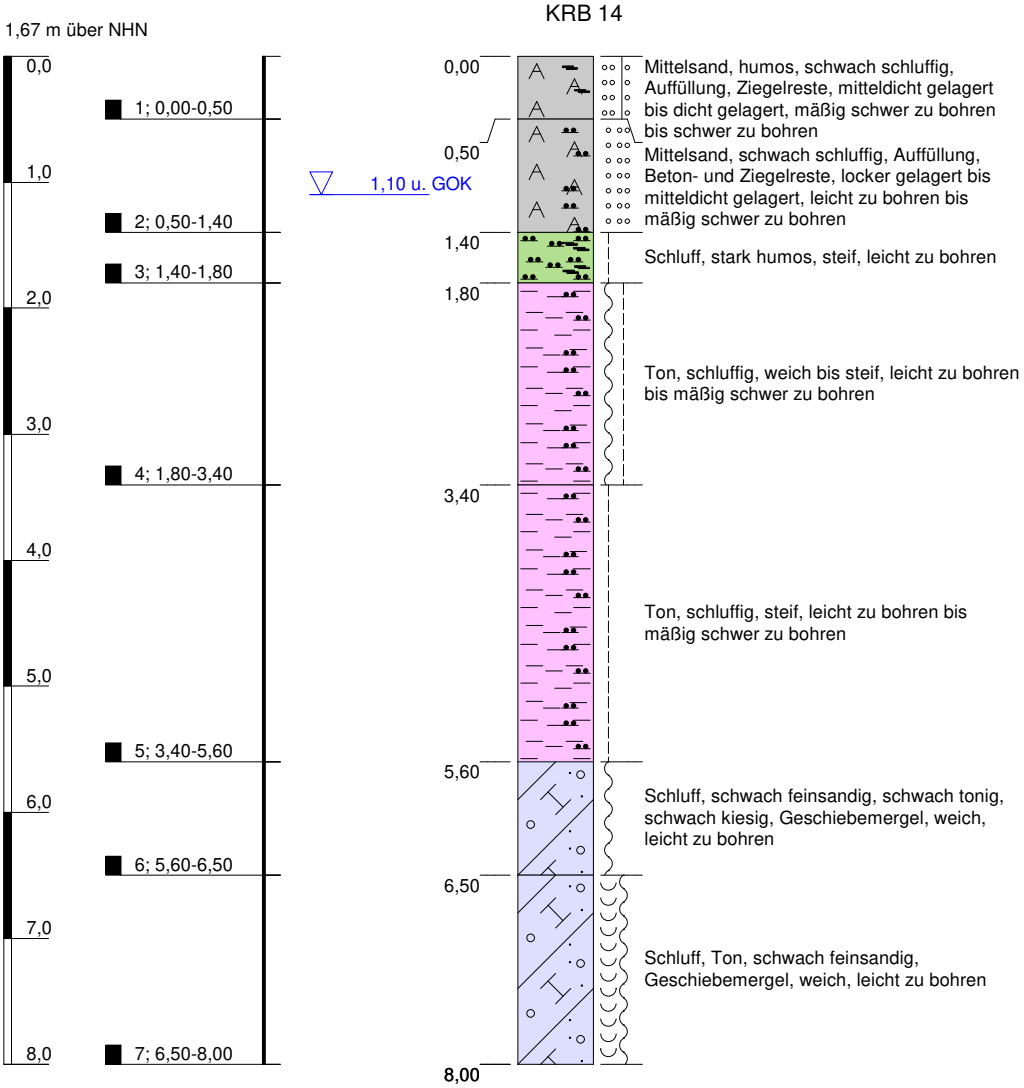
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 13**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661604
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973547
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,85m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 14



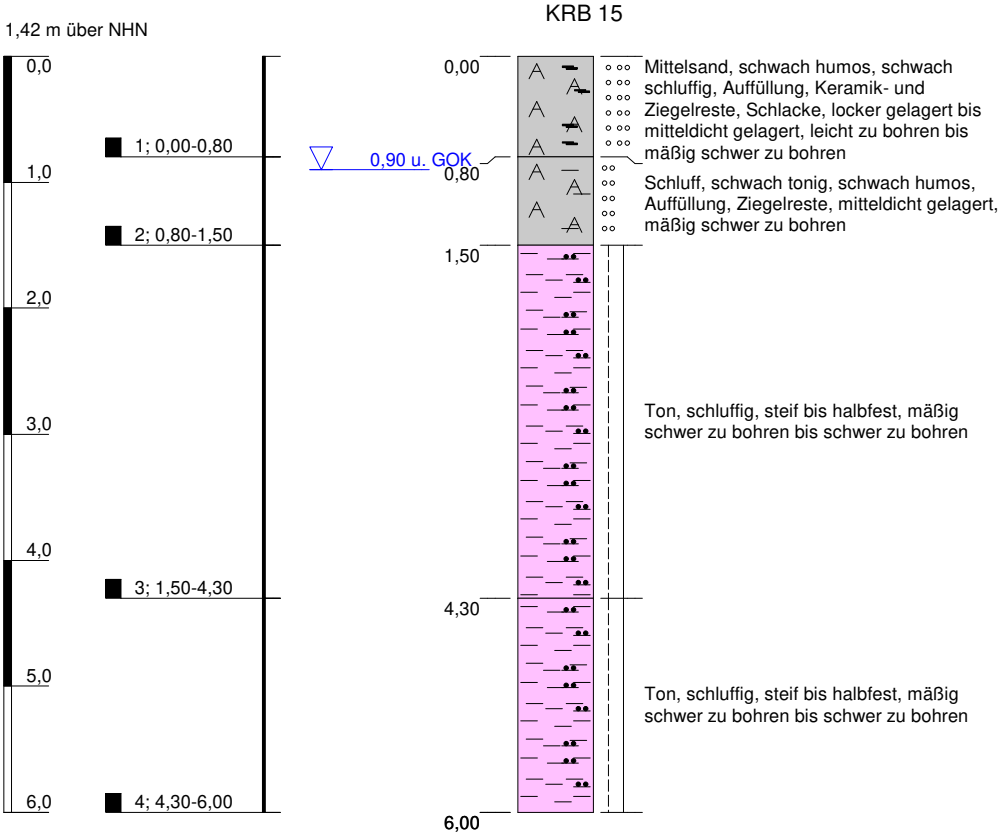
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 14**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661610
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973517
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,67m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 15



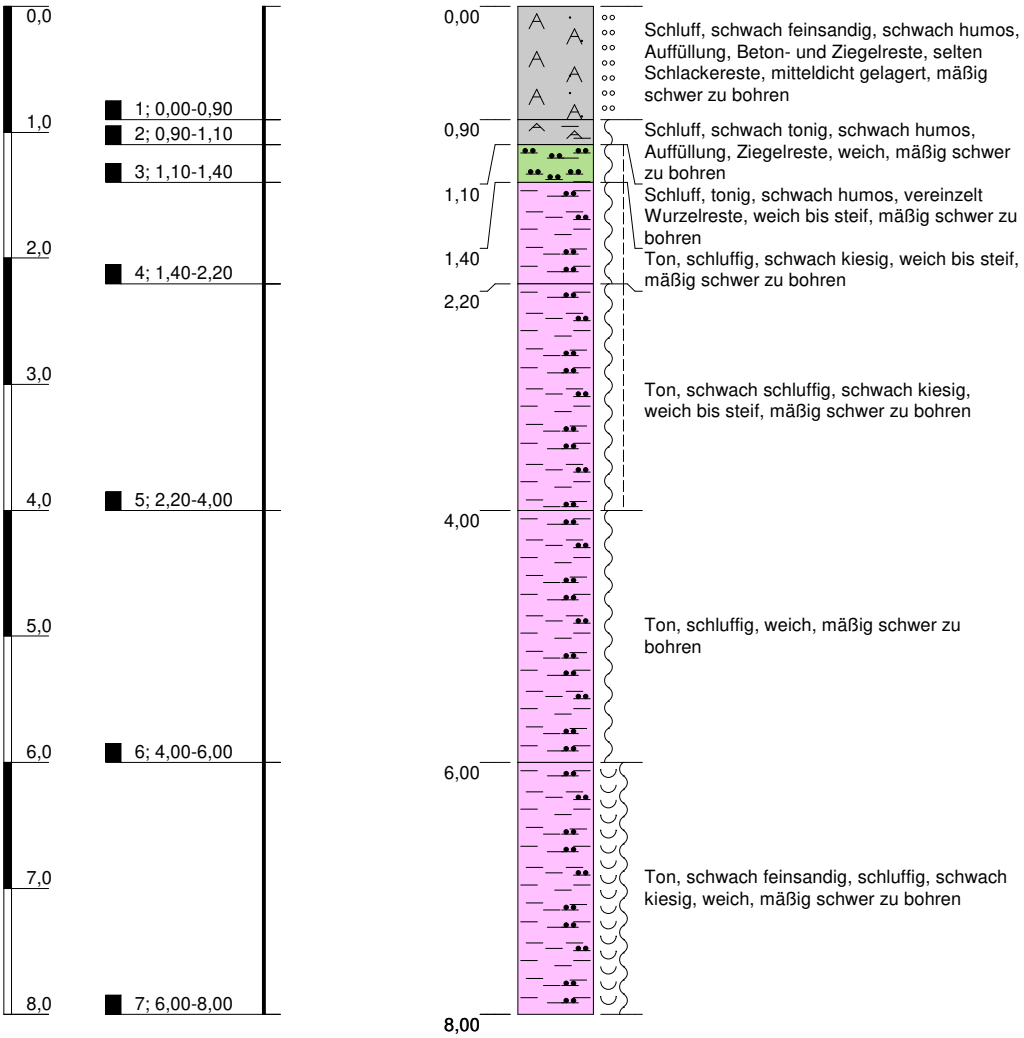
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 15**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661611
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973479
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,42m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 16

5,49 m über NHN



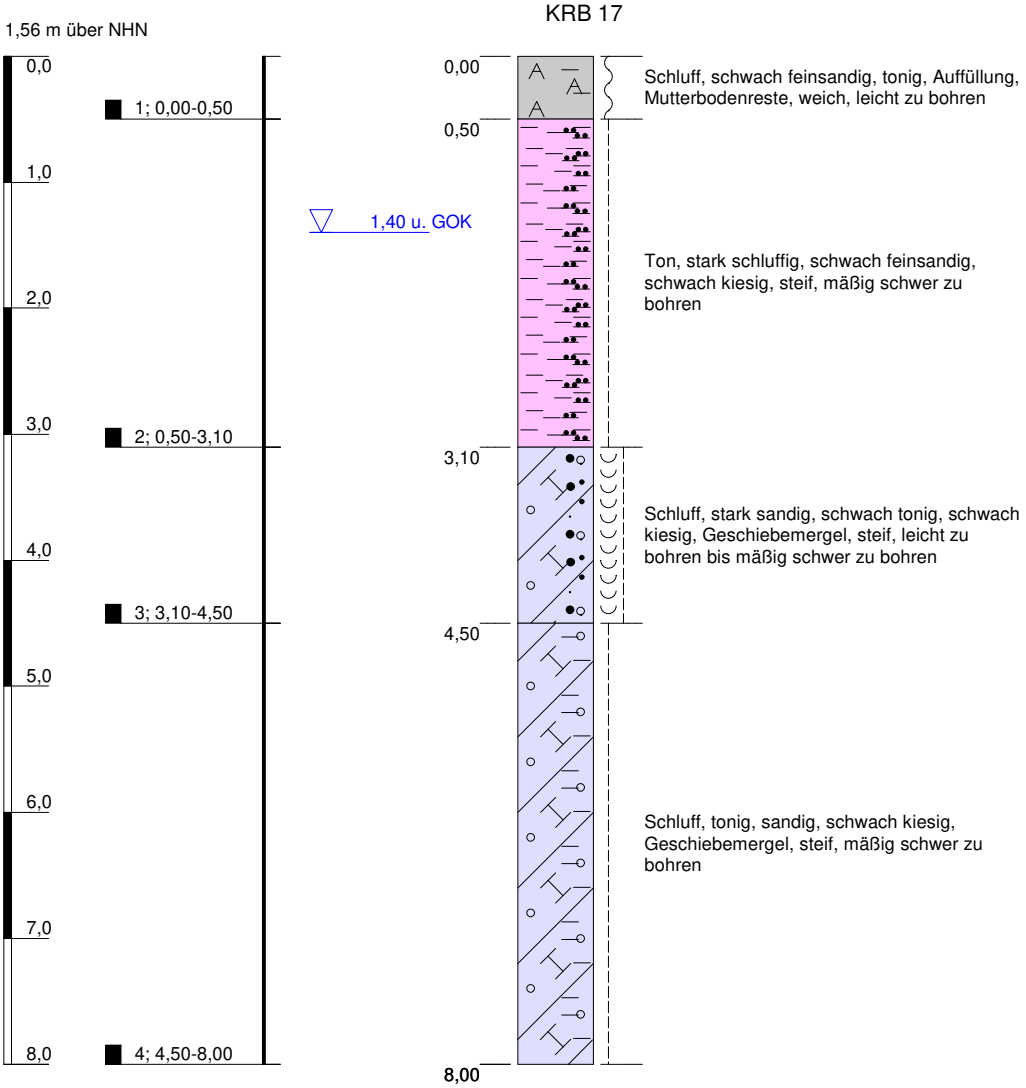
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 16**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661639
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973485
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	5,49m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 17

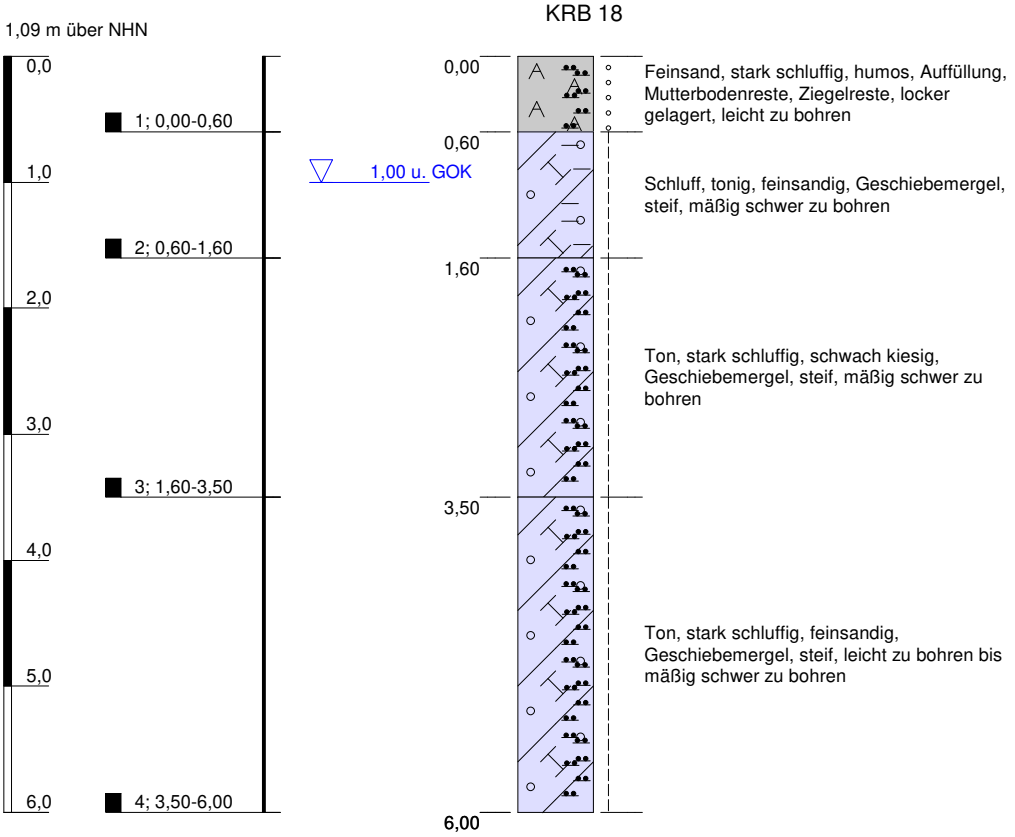


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 17**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661672
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973463
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,56m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 18

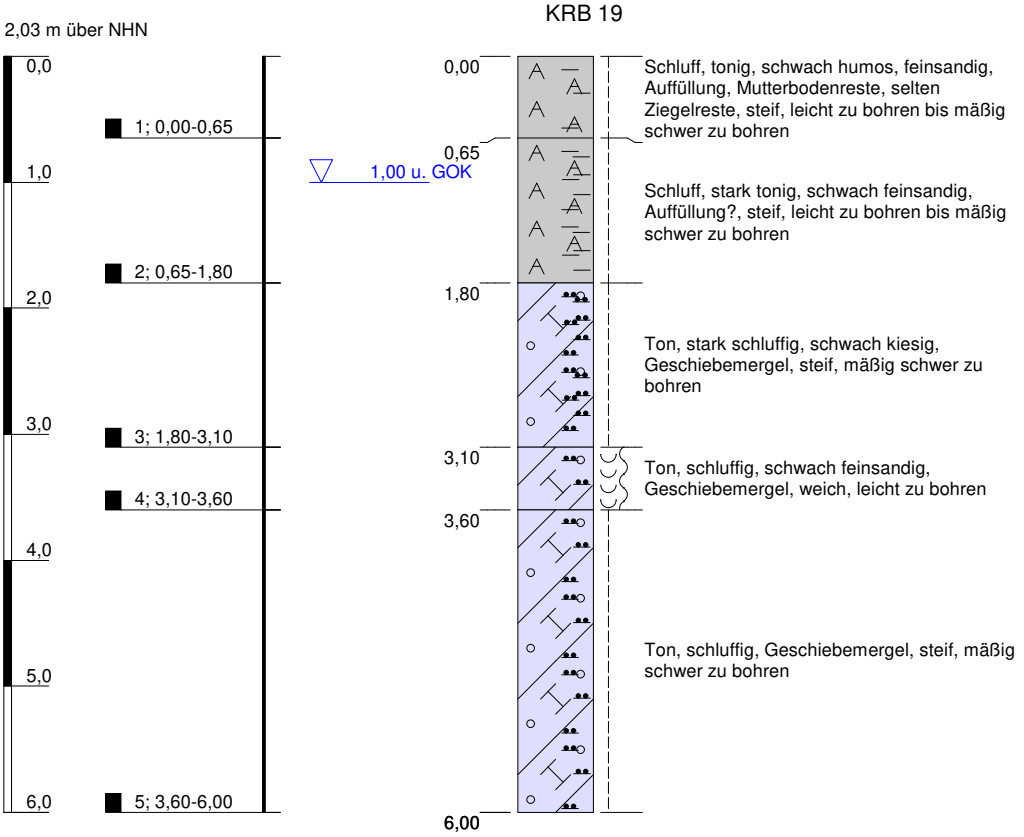


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 18**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661717
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973465
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,09m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 19



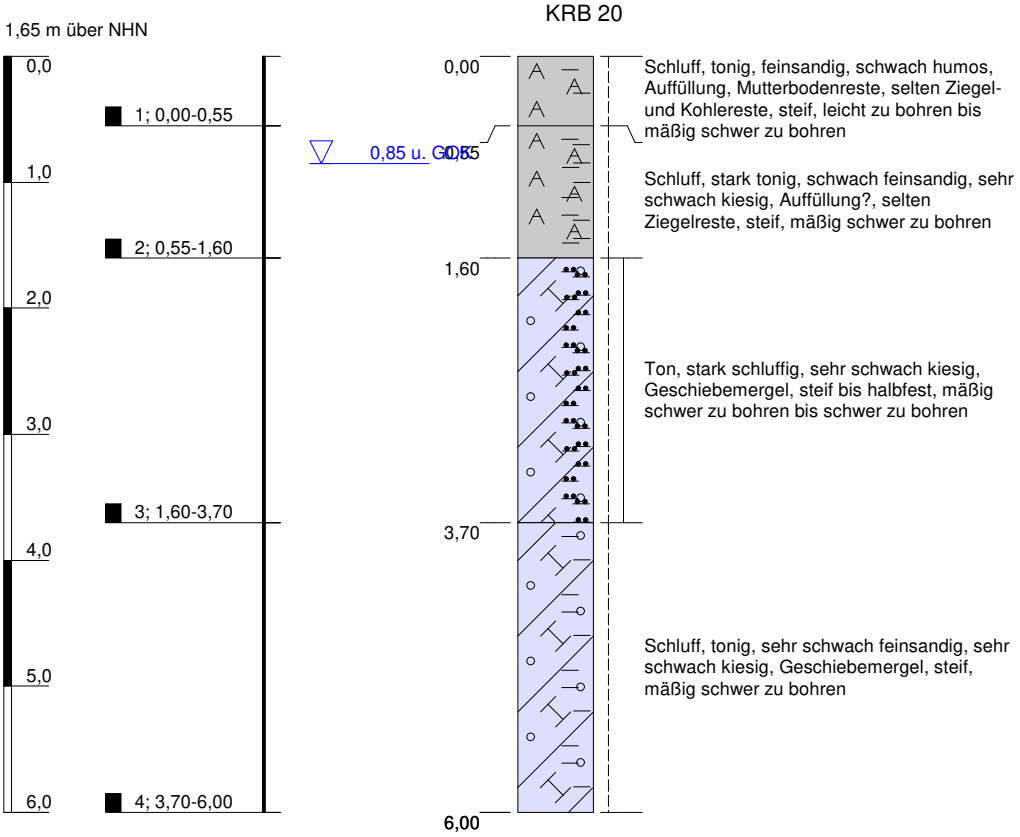
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 19**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661760
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973469
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,03m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 20



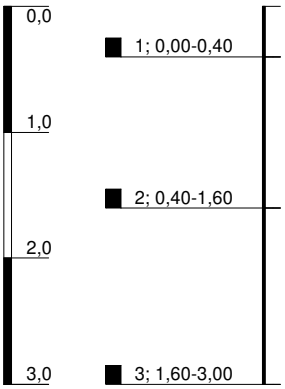
Höhenmaßstab: 1:60

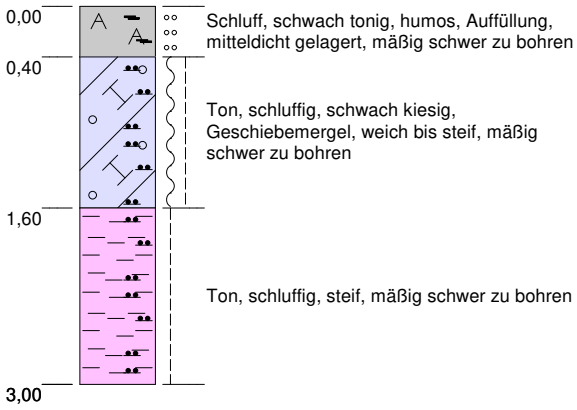
Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 20**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661763
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973495
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,65m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 21

1,91 m über NHN



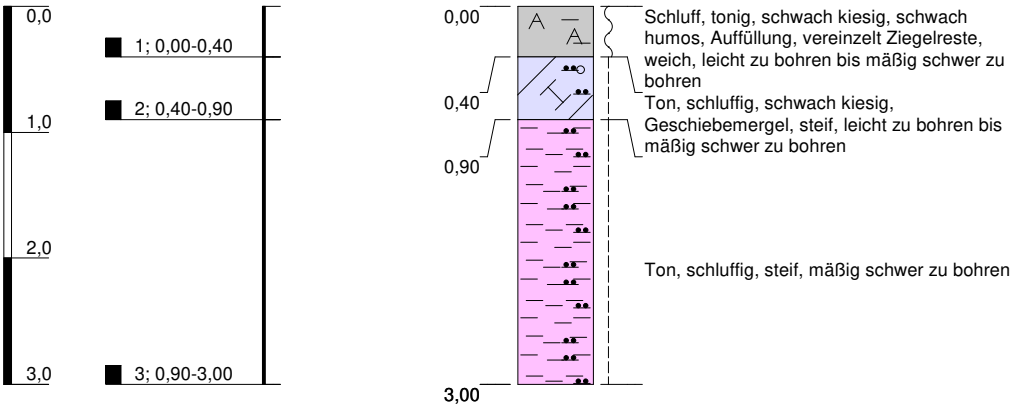


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 21**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661689
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973417
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,91m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 22

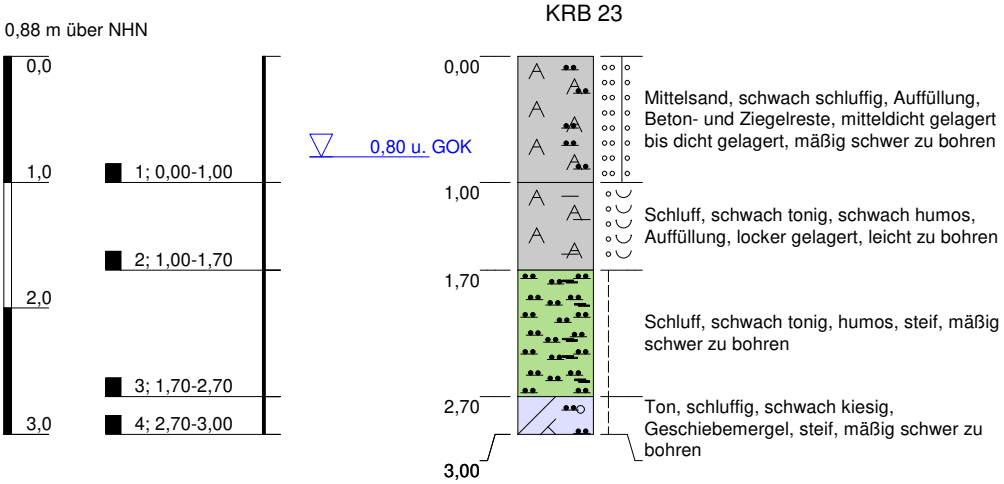


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 22**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661754
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973417
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,38m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 23

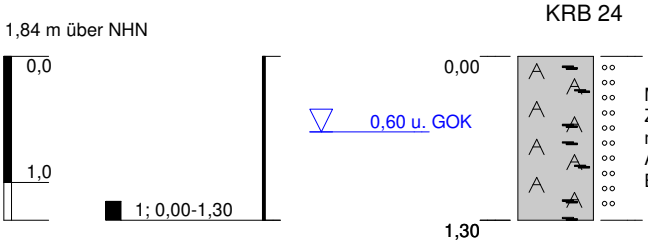


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 23**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661732
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973570
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,88m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 24



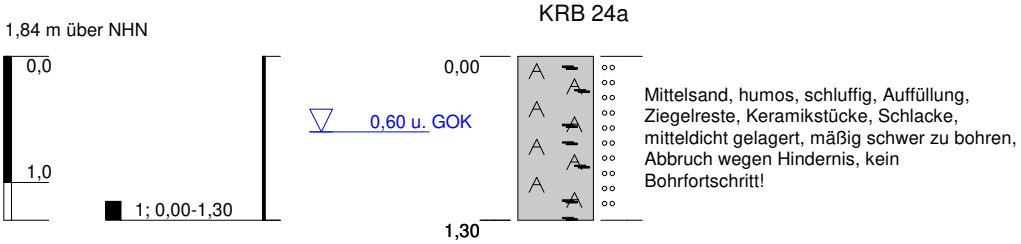
Mittelsand, humos, schluffig, Auffüllung, Ziegelreste, Keramikstücke, Schlacke, mitteldicht gelagert, mäßig schwer zu bohren, Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt!

Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 24**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661699
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973542
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,84m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 24a

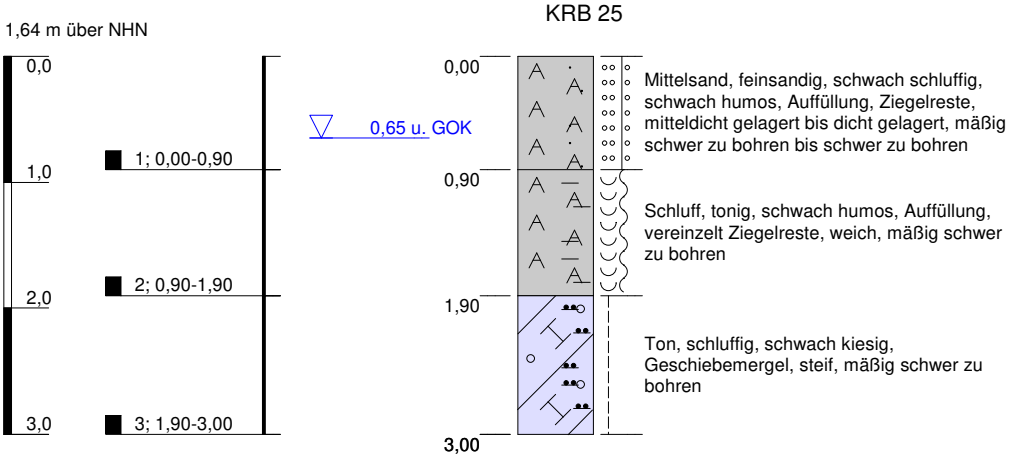


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 24a**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,84m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

KRB 25

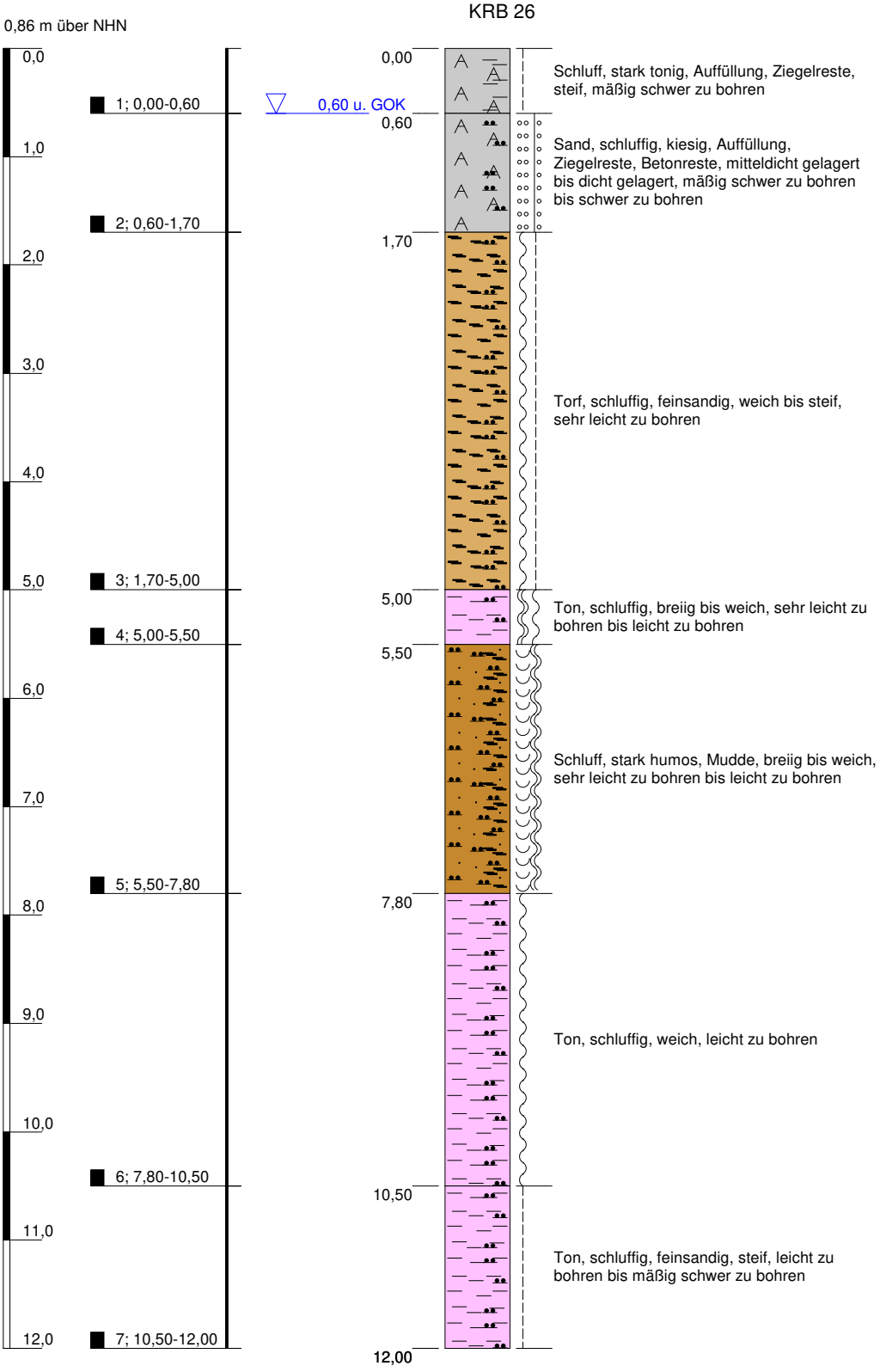


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 25**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661677
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973517
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	02.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 26



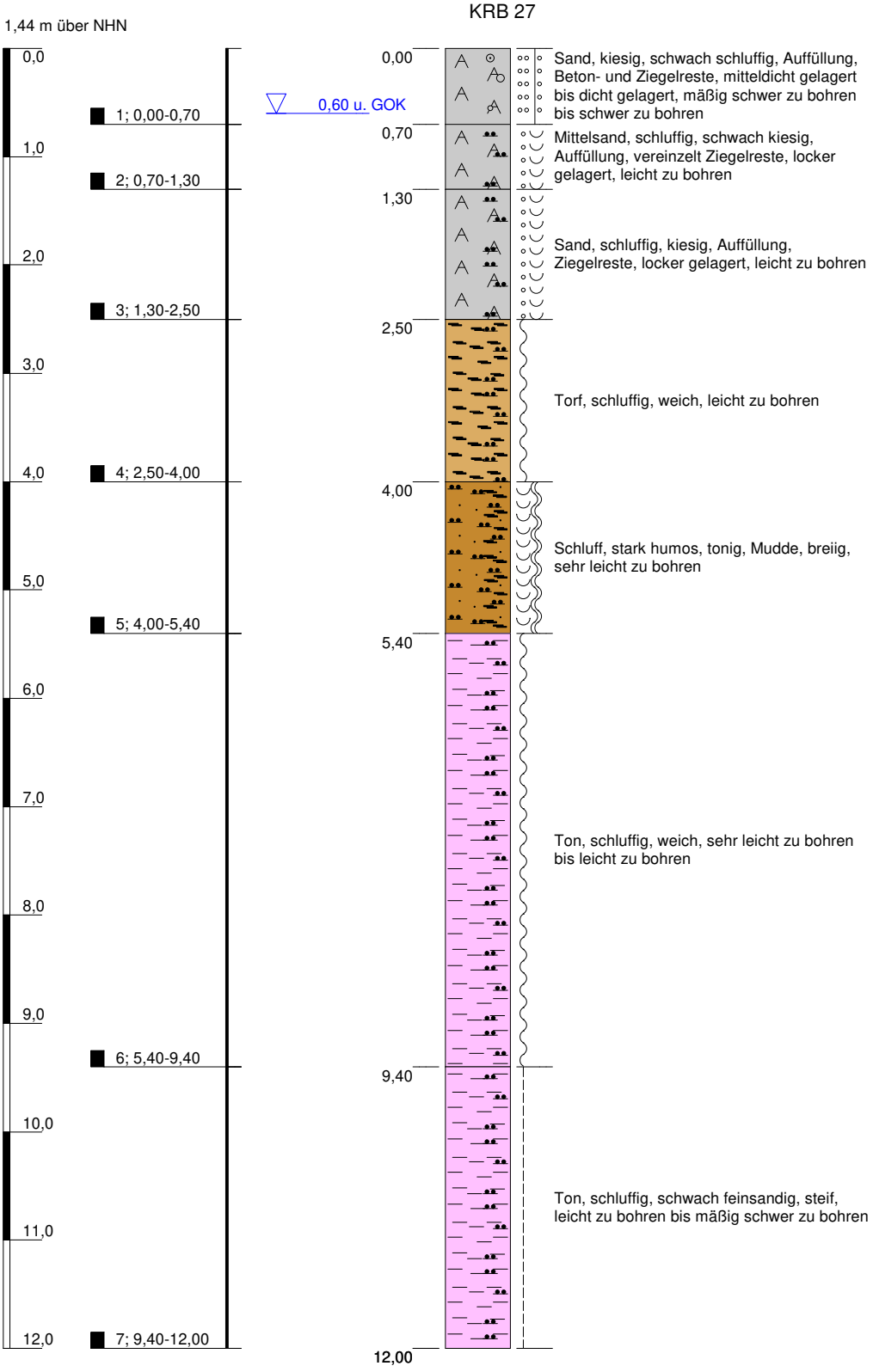
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 26**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661573
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973647
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,86m ü. NHN
Datum:	10.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRB 27



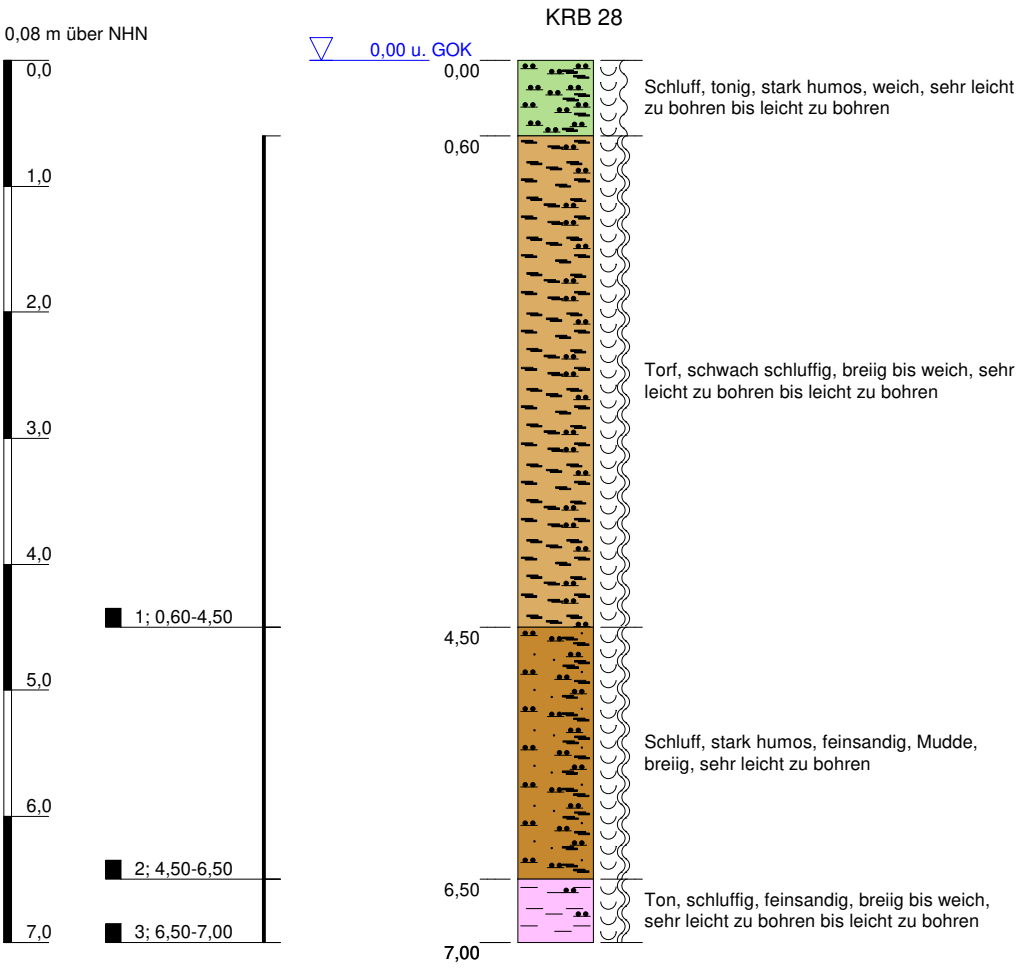
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**
Bohrung:	**KRB 27**

Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661554
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973652
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,44m ü. NHN
Datum:	10.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

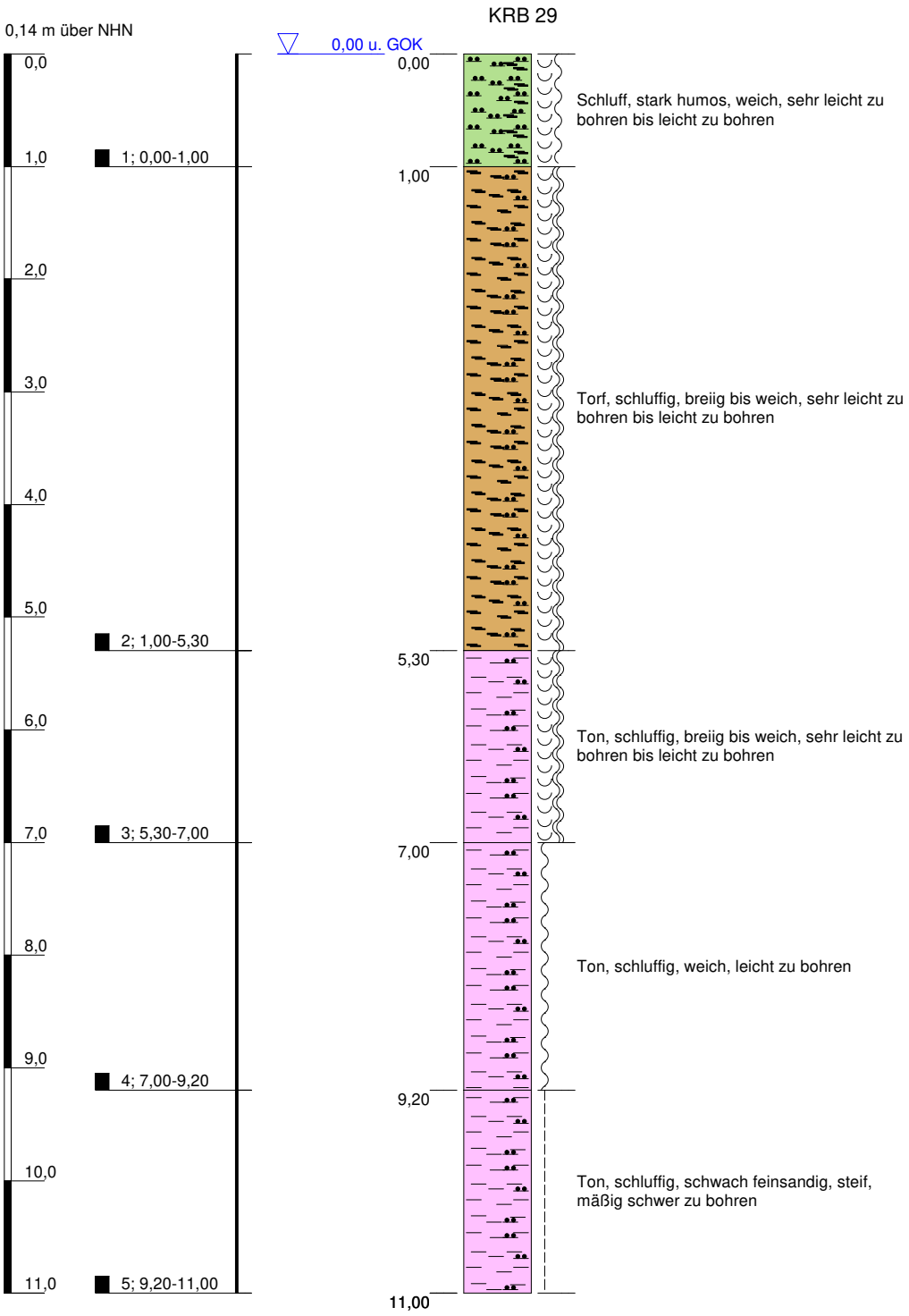


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 28**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661536
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973654
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,08m ü. NHN
Datum:	10.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

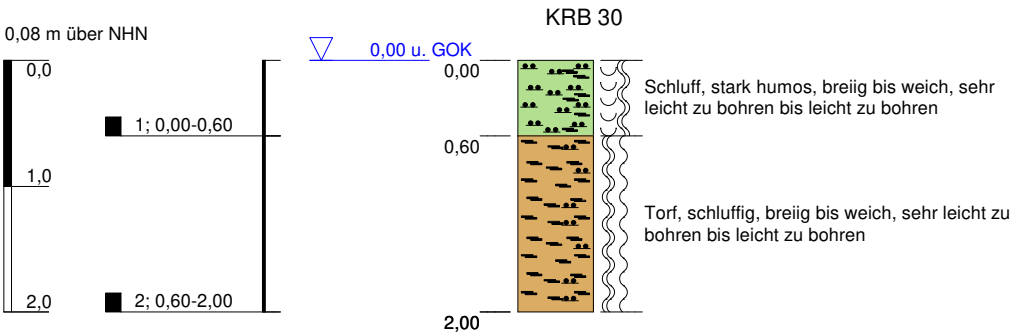


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 29**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661512
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973665
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,14m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

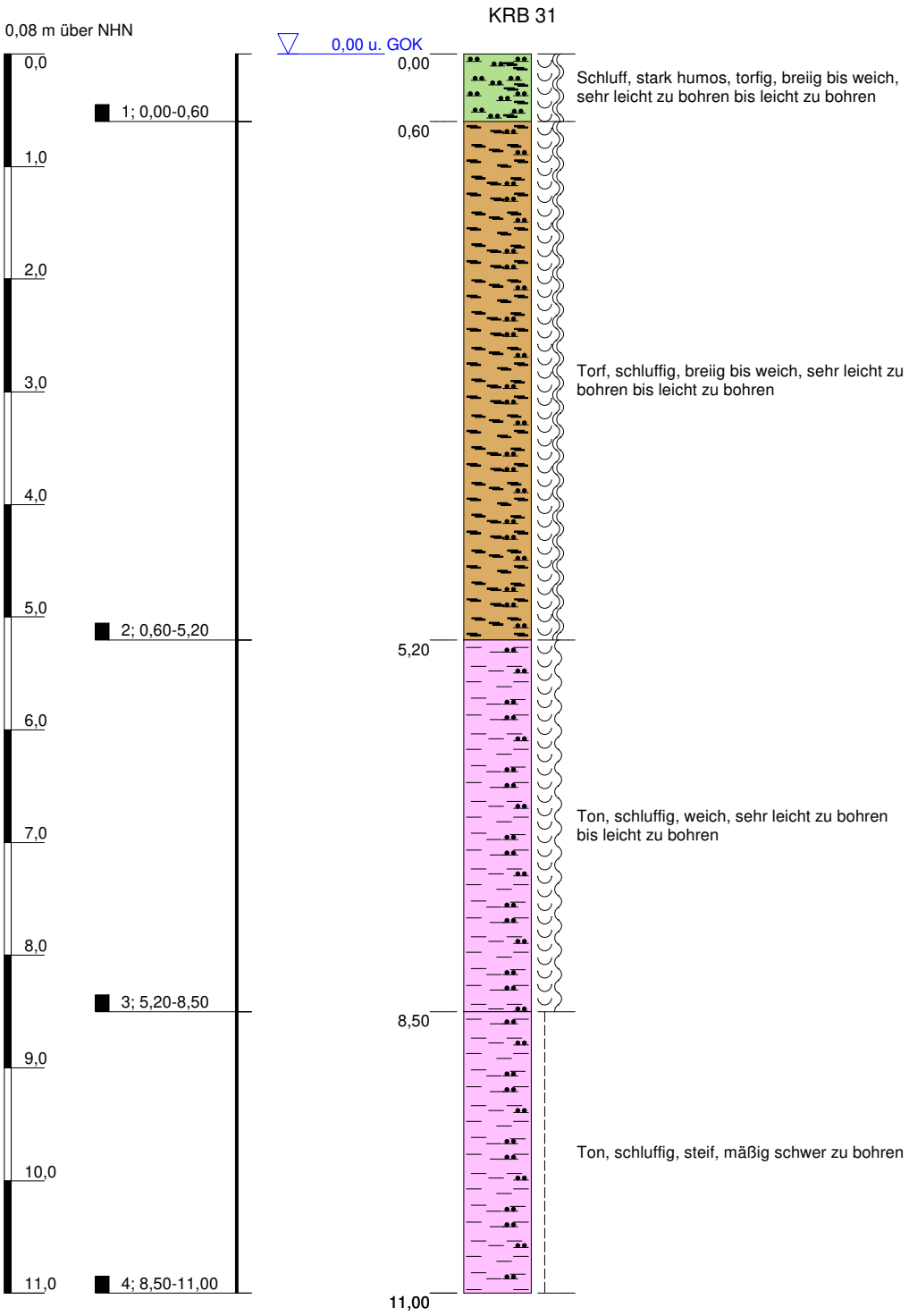


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 30**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661524
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973695
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,08m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

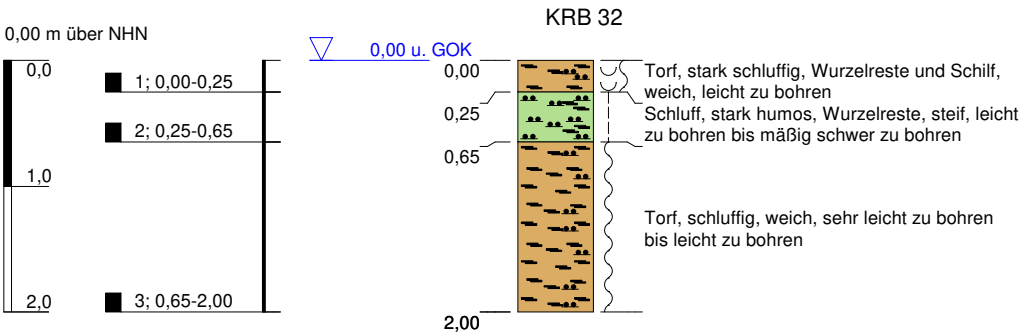


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 31**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661487
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973681
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,08m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

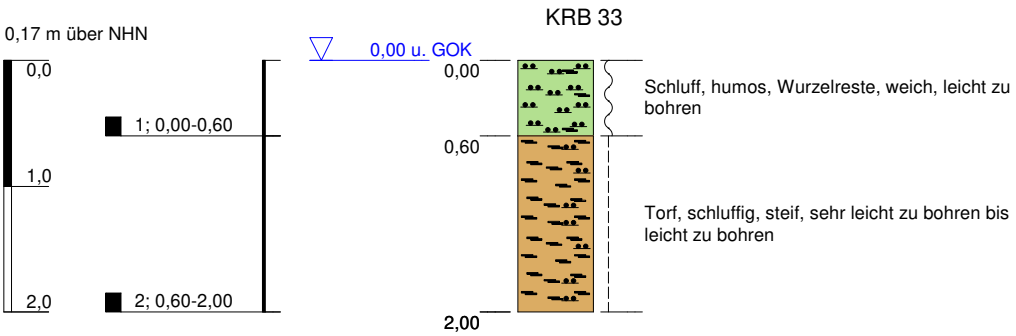


Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 32**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661546
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973689
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

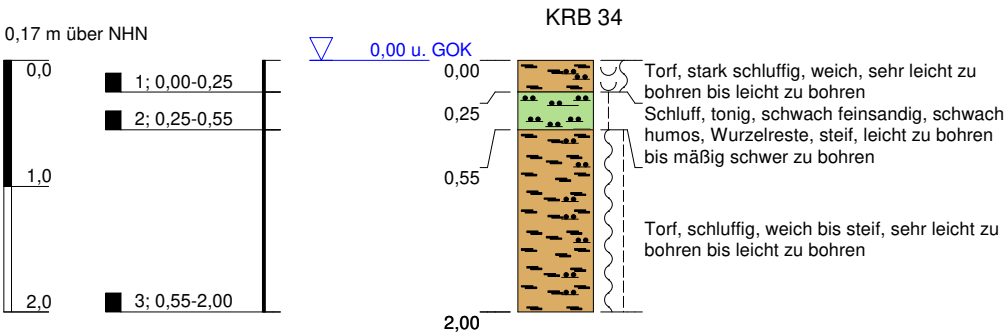
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 33**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661447
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973728
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,17m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

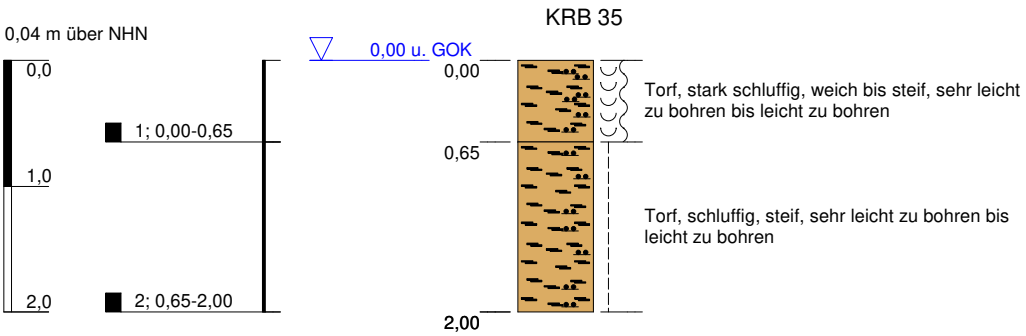
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 34**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661468
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973666
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,17m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

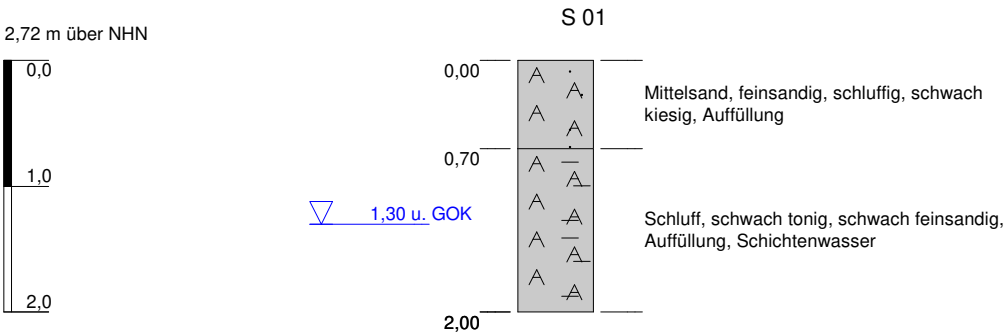
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**KRB 35**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661514
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973646
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,04m ü. NHN
Datum:	11.01.2018	Endtiefe:	0,00 m

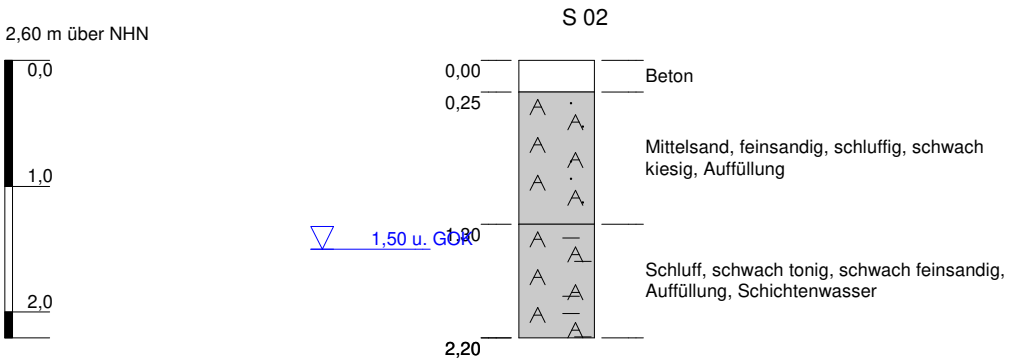
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 01**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661789
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973640
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,72m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

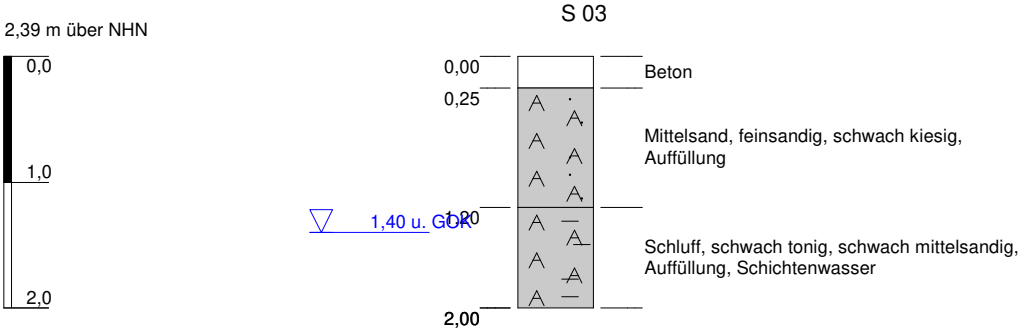


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 02**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661794
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973627
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,60m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 03

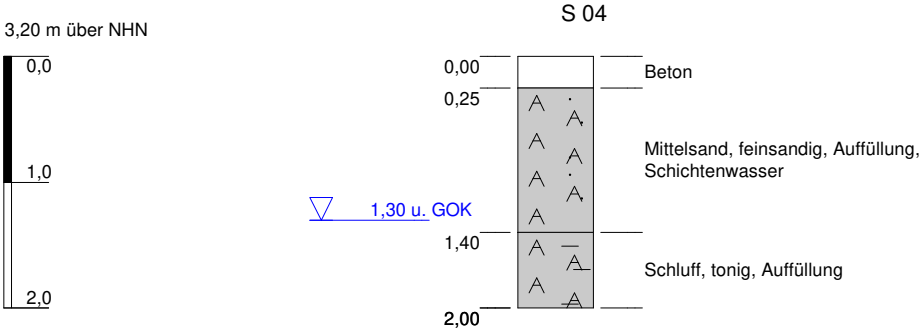


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 03**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661791
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973617
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,39m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

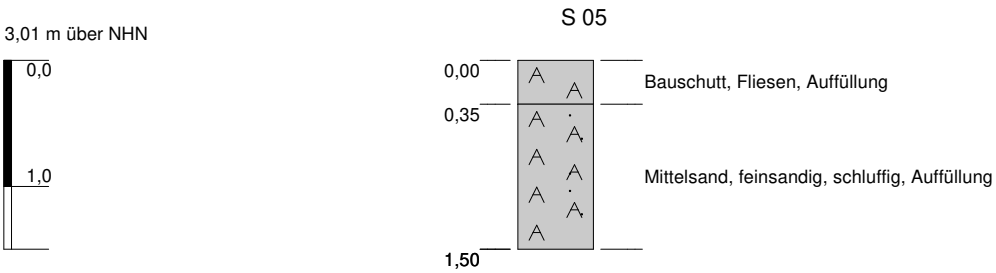
S 04



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 04**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661763
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973611
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,20m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

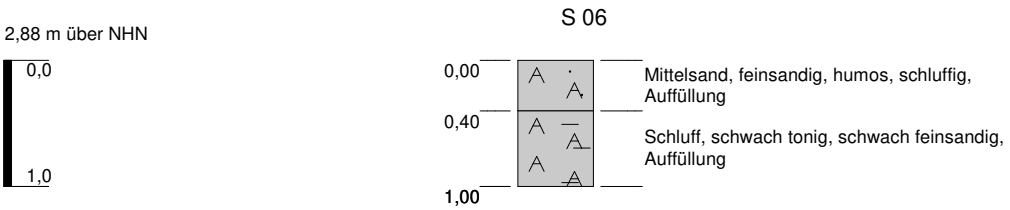
KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 05**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661725
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973600
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,01m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG



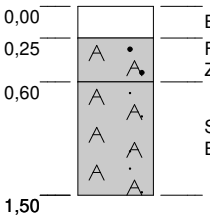
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 06**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661687
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973612
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,88m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 07

2,71 m über NHN



Beton

Feinkies, mittelsandig, Auffüllung, Splitt, Ziegelreste, Schlacke

Schluff, schwach tonig, feinsandig, Auffüllung, Beton- und Ziegelreste, Teerreste

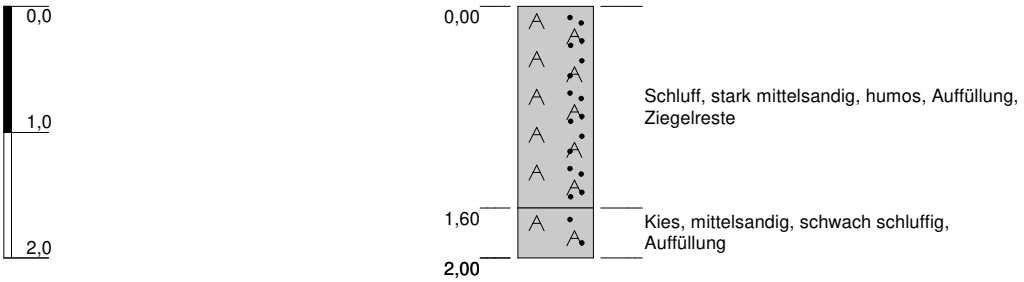
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 07**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661690
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973597
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,71m ü. NHN
Datum:	29.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 08

1,47 m über NHN



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 08**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661625
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973597
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,47m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 09

1,55 m über NHN

0,0

0,00

0,25

Beton

Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 09**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661647
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973531
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,55m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

2,02 m über NHN

0,0

S 10

0,00 Beton

0,10

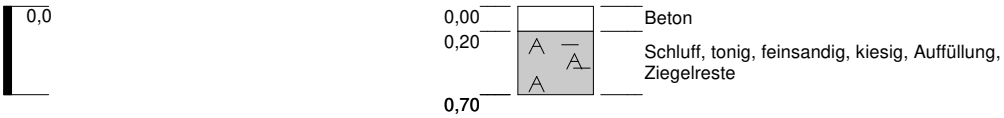
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 10**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661736
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973560
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,02m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 11

2,11 m über NHN



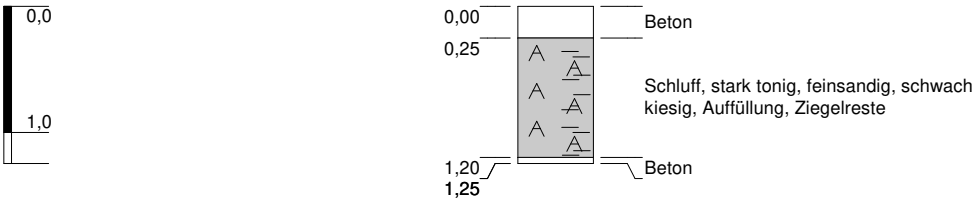
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 11**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661739
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973519
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,11m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 12

2,17 m über NHN

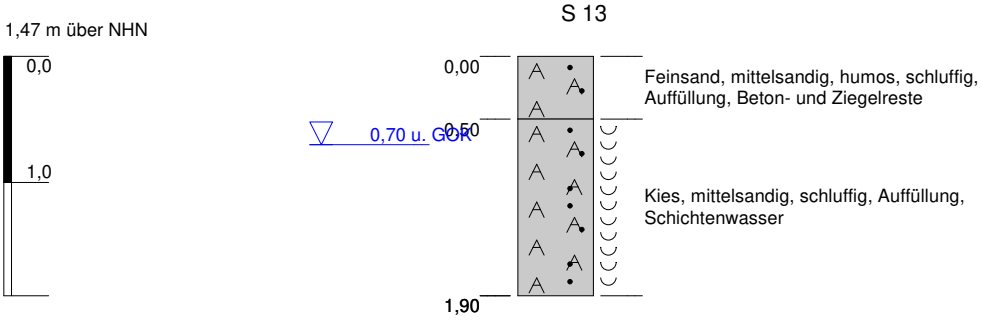


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 12**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661749
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973500
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,17m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 13



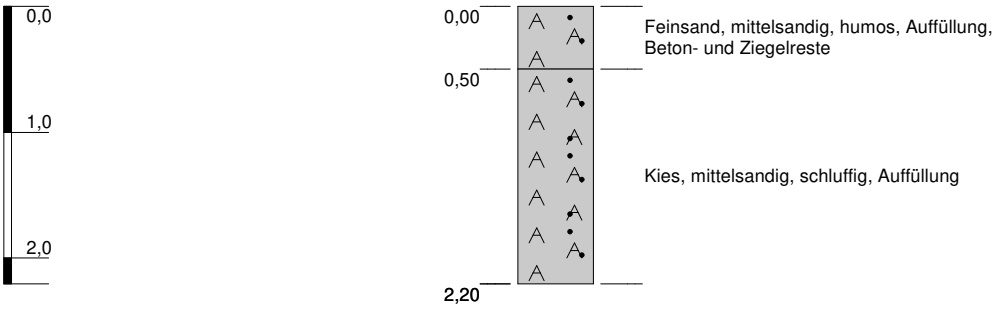
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 13**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661625
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973597
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,47m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 14

1,31 m über NHN



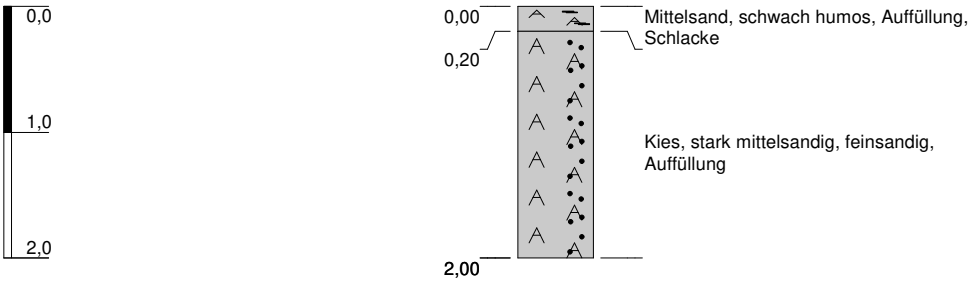
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 14**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661622
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973616
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,31m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 15

1,68 m über NHN



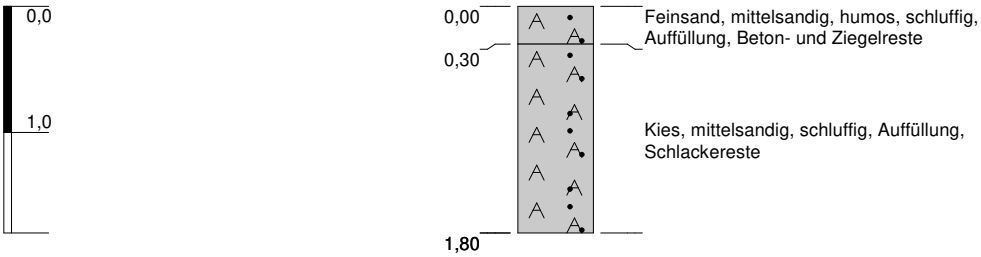
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 15**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661653
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973603
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,68m ü. NHN
Datum:	30.11.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 16

1,57 m über NHN



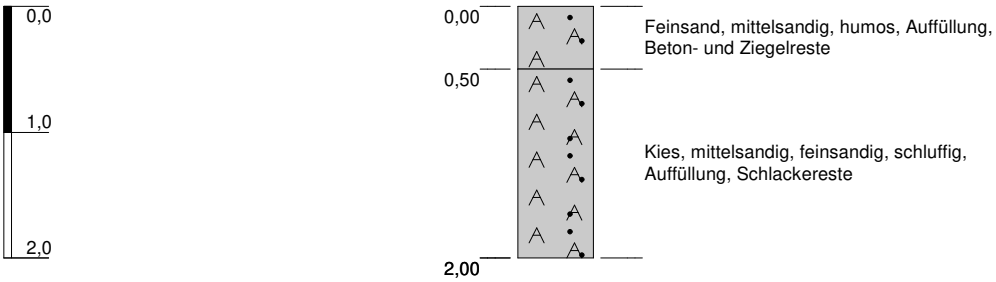
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 16**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661643
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973596
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,57m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 17

1,58 m über NHN



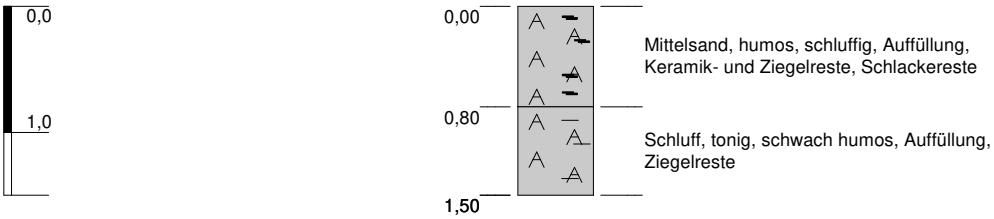
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 17**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661634
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973596
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,58m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

S 18

1,48 m über NHN



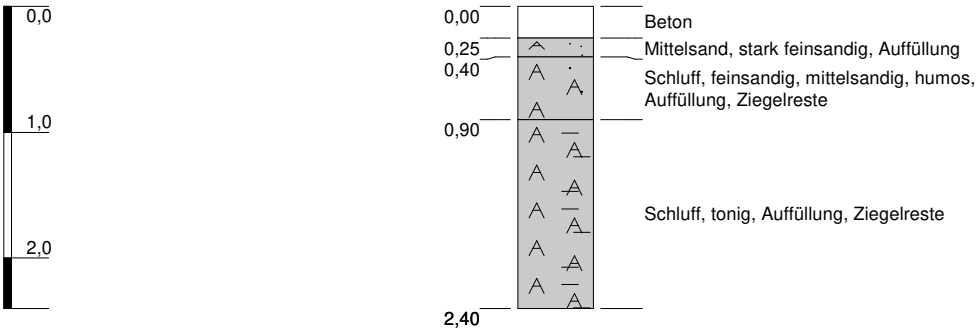
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 18**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661651
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973615
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,48m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 19

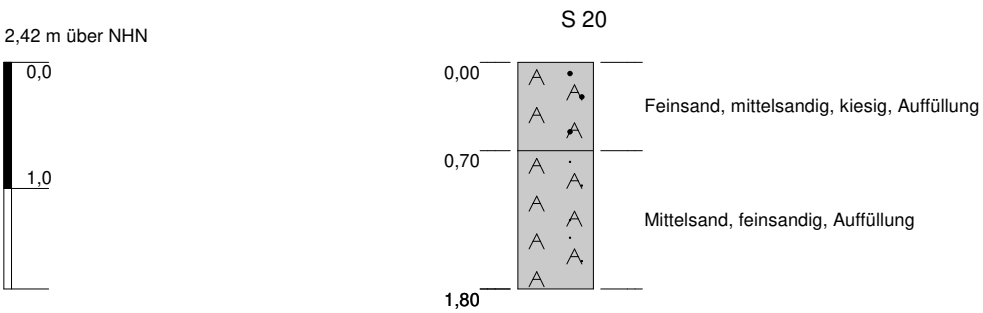
3,01 m über NHN



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 19**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661757
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973636
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,01m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



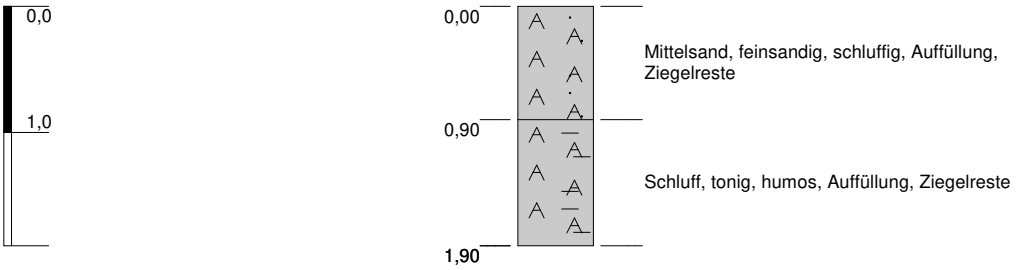
Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 20**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661764
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973595
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	2,42m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT
GMBH & CO.KG

S 21

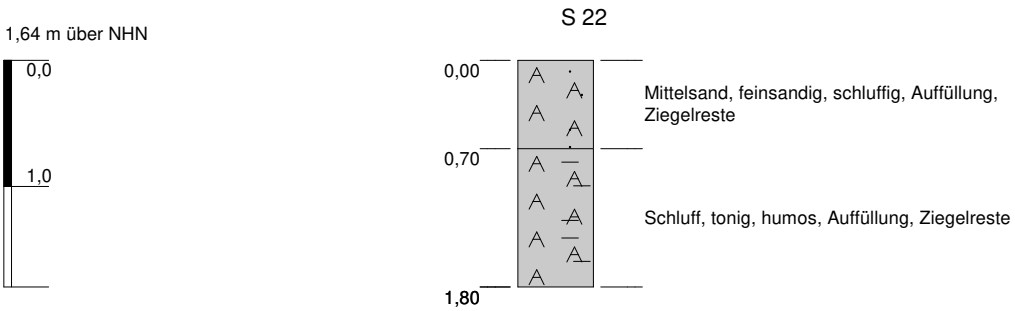
1,55 m über NHN



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 21**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661683
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973538
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,55m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

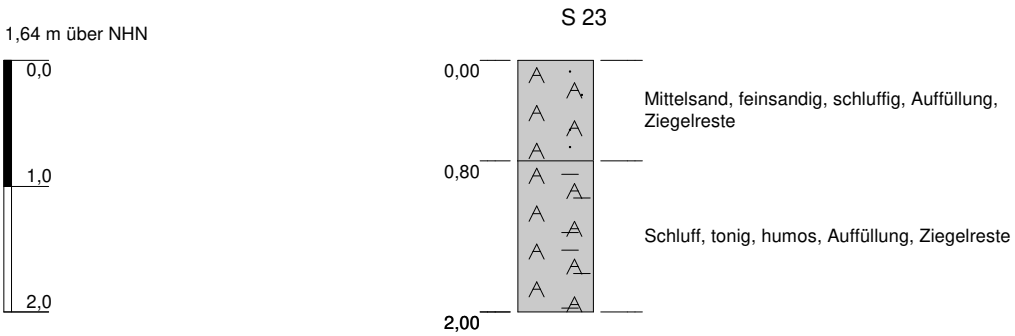
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 22**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661675
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973500
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

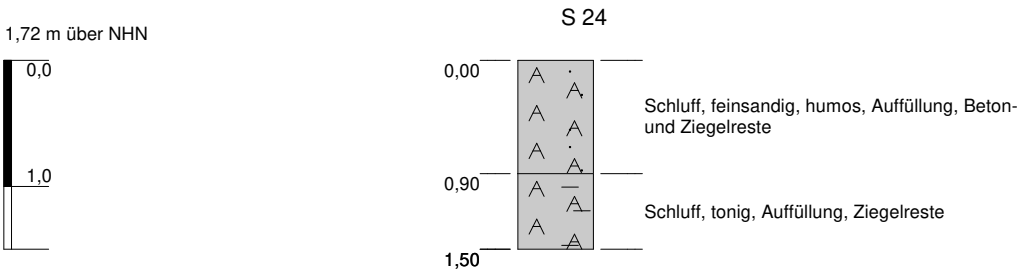
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 23**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661651
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973514
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,64m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße 17**		
Bohrung:	**S 24**		
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH	Rechtswert:	32661645
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973497
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	1,72m ü. NHN
Datum:	01.12.2017	Endtiefe:	0,00 m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01 — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Ziegel, Beton				trocken		1	0,50
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) schwach feucht bis naß		2 3 4	1,00 1,50 2,20
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rot					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01a — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! trocken			
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01b — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! trocken			
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 01c — **über NHN 3,22m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Ziegel, Beton				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! trocken			
	b) Fundament							
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	**e)** rotorange					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 02 **über NHN 3,2m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,15	**a)** Pflaster							
	b) aufgenommen							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,80	**a)** Feinsand, mittelsandig, schwach kiesig, schwach schluffig				feucht		1	0,80
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Feinsand, Mittelsand, schwach kiesig, schwach humos				sehr feucht		2	1,00
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Mittelsand, feinsandig				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 1.10m (u. GOK) naß		3	1,40
	b) Beton- und Ziegelreste, Holzreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 03 **über NHN 3,03m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,15	**a)** Pflaster							
	b) aufgenommen							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, stark feinsandig				feucht		1	0,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Schluff, feinsandig, mittelsandig, humos				feucht		2	0,90
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht		3	1,50
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht		4	2,20
	b) vereinzelt Ziegel- und Keramikreste							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz bis grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 03 **über NHN 3,03m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,80	**a)** Torf, schluffig, schwach tonig				Grundwasserspiegel 3.20m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		5	3,80
	b) Schlufflinsen							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,50	**a)** Schluff, tonig, schwach feinsandig, schwach humos				sehr feucht		6	4,50
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig				sehr feucht bis naß		7	7,00
	b) kleine Schlufflinsen							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig				naß		8	8,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** braungrau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 04 **über NHN 2,8m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig				feucht		1	0,40
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, schwach feinsandig				feucht bis sehr feucht		2	1,00
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun bis dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, tonig				Grundwasserspiegel 1.50m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		3	1,80
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				feucht		4	2,20
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,40	**a)** Schluff, tonig				feucht bis sehr feucht		5	3,40
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 04 **über NHN 2,8m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
4,10	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		6	4,10
	b) kleine Schlufflinsen							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,40	**a)** Schluff, tonig				feucht		7	5,40
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** graugrünstichig					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Schluff, tonig, schwach kiesig, schwach humos				feucht		8	6,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 05 **über NHN 2,85m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,00	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 0.90m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	1,00
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				sehr feucht		2	1,80
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Schluff, tonig, schwach feinsandig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 06 — **über NHN 2,6m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,15	**a)** Pflaster							
	b) aufgenommen							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 0.20m (u. GOK) naß		1	0,40
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Mittelsand, schwach grobsandig				naß		2	1,60
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,10	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach mittelsandig				naß		3	3,10
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,80	**a)** Schluff, tonig, feinsandig				sehr feucht		4	3,80
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 06 | **über NHN 2,6m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
4,20	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				sehr feucht		5	4,20
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Schluff, schwach tonig				sehr feucht		6	6,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 07 **über NHN 2,87m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,30	**a)** Schluff, schwach feinsandig, kiesig, schwach humos				feucht bis sehr feucht		1	1,30
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,30	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				feucht bis sehr feucht		2	2,30
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,80	**a)** Torf, schluffig, stark humos, torfig				feucht		3	3,80
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Schluff, stark feinsandig, schwach tonig				sehr feucht		4	5,00
	b)							
	c) steif, mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Feinsand				sehr feucht bis naß		5	8,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 08 **über NHN 3,05m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Beton							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, schwach tonig				Grundwasserspiegel 0.90m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	1,50
	b) Ziegelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht bis naß		2	2,20
	b) Ziegelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,60	**a)** Torf				sehr feucht		3	3,60
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton				feucht bis sehr feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 09 **über NHN 2,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig, humos, schwach schluffig				feucht		1	0,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,80	**a)** Feinkies, schwach mittelsandig				feucht		2	0,80
	b) Splitt, Ziegelreste, Schlacke?							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				feucht		3	1,00
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Ton, schluffig				Grundwasserspiegel 1.50m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		4	2,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Schluff, tonig				naß		5	3,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 09 **über NHN 2,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
4,00	**a)** Torf, schwach schluffig				feucht bis sehr feucht		6	4,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		7	6,00
	b) selten Feinsandlinsen							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 10 — **über NHN 1,74m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Mittelsand, schwach humos				feucht		1	0,20
	b) Schlackereste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,80	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht		2	0,80
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Kies, Mittelsand, stark feinsandig, schwach schluffig				naß		3	2,20
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** dunkelgrau bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,30	**a)** Torf, stark schluffig				feucht		4	3,30
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarzbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		5	7,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 11 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos, schwach schluffig				feucht		1	0,30
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				feucht		2	0,90
	b) Schlacke							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				naß		3	2,20
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,40	**a)** Torf, schluffig				feucht		4	4,40
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarzbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,60	**a)** Schluff, tonig				feucht		5	4,60
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** grauschwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 11 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,50	**a)** Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig				sehr feucht bis naß		6	6,50
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		7	7,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 12 **über NHN 1,87m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Schluff, stark mittelsandig, humos				feucht		1	0,80
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) naß		2	3,00
	b) Ziegelreste, Schlacke							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Torf, schluffig				feucht		3	4,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Torf, stark schluffig				naß		4	5,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,50	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		5	6,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 12 | **über NHN 1,87m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
7,40	**a)** Torf, stark schluffig				naß		6	7,40
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		7	8,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 13 **über NHN 1,85m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Schluff, schwach humos				feucht		1	0,80
	b) Ziegel- und Betonreste, Schotterreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun bis ockergelb bis					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Sand, kiesig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 1.20m (u. GOK) naß		2	1,90
	b) Beton- und Schotterreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** schwarz bis braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,60	**a)** Torf, schluffig, schwach feinsandig				sehr feucht bis naß		3	3,60
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,90	**a)** Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig				naß		4	3,90
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Sand	**g)**	**h)**	**i)**				
6,50	**a)** Ton, schluffig				feucht		5	6,50
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 13 **über NHN 1,85m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
8,00	**a)** Feinsand, stark schluffig, schwach kiesig, schwach tonig				feucht bis sehr feucht		6	8,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 14 **über NHN 1,67m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Mittelsand, humos, schwach schluffig				feucht		1	0,50
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Mittelsand, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 1.10m (u. GOK) feucht		2	1,40
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, stark humos				feucht		3	1,80
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,40	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		4	3,40
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ocker bis grau bis braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,60	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		5	5,60
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 14 — **über NHN 1,67m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,50	**a)** Schluff, schwach feinsandig, schwach tonig, schwach kiesig				sehr feucht		6	6,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Schluff, Ton, schwach feinsandig				naß		7	8,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 15 — **über NHN 1,42m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Mittelsand, schwach humos, schwach schluffig				feucht		1	0,80
	b) Keramik- und Ziegelreste, Schlacke							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				Grundwasserspiegel 0.90m (u. GOK) feucht		2	1,50
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,30	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	4,30
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** ockergrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 16 **über NHN 5,49m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Schluff, schwach feinsandig, schwach humos				feucht		1	0,90
	b) Beton- und Ziegelreste, selten Schlackereste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun bis dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				feucht		2	1,10
	b) Ziegelreste							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Schluff, tonig, schwach humos				feucht		3	1,40
	b) vereinzelt Wurzelreste							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige bis hellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		4	2,20
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockerhellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Ton, schwach schluffig, schwach kiesig				feucht		5	4,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige bis hellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 16 **über NHN 5,49m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		6	6,00
	b)							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Ton, schwach feinsandig, schluffig, schwach kiesig				sehr feucht bis naß		7	8,00
	b)							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 17 — **über NHN 1,56m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Schluff, schwach feinsandig, tonig				feucht		1	0,50
	b) Mutterbodenreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braungrau bis ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,10	**a)** Ton, stark schluffig, schwach feinsandig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 1.40m (u. GOK) feucht		2	3,10
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,50	**a)** Schluff, stark sandig, schwach tonig, schwach kiesig				sehr feucht bis naß		3	4,50
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ockergelb					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
8,00	**a)** Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht		4	8,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 18 **über NHN 1,09m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Feinsand, stark schluffig, humos				feucht		1	0,60
	b) Mutterbodenreste, Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Schluff, tonig, feinsandig				Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) feucht		2	1,60
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,50	**a)** Ton, stark schluffig, schwach kiesig				feucht		3	3,50
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, stark schluffig, feinsandig				feucht bis sehr feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 19 **über NHN 2,03m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,65	**a)** Schluff, tonig, schwach humos, feinsandig				feucht		1	0,65
	b) Mutterbodenreste, selten Ziegelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, stark tonig, schwach feinsandig				Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) feucht		2	1,80
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ockergelb bis graubraun					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,10	**a)** Ton, stark schluffig, schwach kiesig				feucht		3	3,10
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,60	**a)** Ton, schluffig, schwach feinsandig				sehr feucht bis naß		4	3,60
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		5	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 20 — **über NHN 1,65m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,55	**a)** Schluff, tonig, feinsandig, schwach humos				feucht		1	0,55
	b) Mutterbodenreste, selten Ziegel- und Kohlereste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** dunkelgrau bis braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Schluff, stark tonig, schwach feinsandig, sehr schwach kiesig				Grundwasserspiegel 0.85m (u. GOK) feucht		2	1,60
	b) selten Ziegelreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelgrau bis grau					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,70	**a)** Ton, stark schluffig, sehr schwach kiesig				feucht		3	3,70
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
6,00	**a)** Schluff, tonig, sehr schwach feinsandig, sehr schwach kiesig				feucht		4	6,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 21 | **über NHN 1,91m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Schluff, schwach tonig, humos				feucht		1	0,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		2	1,60
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockerbeigegrau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beigebraun bis rotstichigbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 22 **über NHN 2,38m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Schluff, tonig, schwach kiesig, schwach humos				feucht		1	0,40
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		2	0,90
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockerbeigebraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 23 **über NHN 0,88m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,00	**a)** Mittelsand, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 0.80m (u. GOK) feucht		1	1,00
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunrotgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,70	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach humos				naß		2	1,70
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,70	**a)** Schluff, schwach tonig, humos				feucht		3	2,70
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 24 **über NHN 1,84m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,30	**a)** Mittelsand, humos, schluffig				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	1,30
	b) Ziegelreste, Keramikstücke, Schlacke							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeigeschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 24a **über NHN 1,84m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,30	**a)** Mittelsand, humos, schluffig				Abbruch wegen Hindernis, kein Bohrfortschritt! Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	1,30
	b) Ziegelreste, Keramikstücke, Schlacke							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeigeschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 25 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Mittelsand, feinsandig, schwach schluffig, schwach humos				Grundwasserspiegel 0.65m (u. GOK) feucht		1	0,90
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Schluff, tonig, schwach humos				naß		2	1,90
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) weich	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeigegrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		3	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergrau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 26 **über NHN 0,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, stark tonig				Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht		1	0,60
	b) Ziegelreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,70	**a)** Sand, schluffig, kiesig				naß		2	1,70
	b) Ziegelreste, Betonreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau bis dunkelgrau bis					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Torf, schluffig, feinsandig				feucht bis sehr feucht		3	5,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** sehr leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,50	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht		4	5,50
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,80	**a)** Schluff, stark humos				sehr feucht bis naß		5	7,80
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau bis dunkelgrau					
	f) Mudde	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 26 — **über NHN 0,86m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
10,50	**a)** Ton, schluffig				feucht		6	10,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
12,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		7	12,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 27 **über NHN 1,44m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Sand, kiesig, schwach schluffig				Grundwasserspiegel 0.60m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	0,70
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** dunkelgrau bis braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,30	**a)** Mittelsand, schluffig, schwach kiesig				sehr feucht bis naß		2	1,30
	b) vereinzelt Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,50	**a)** Sand, schluffig, kiesig				sehr feucht bis naß		3	2,50
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Torf, schluffig				feucht		4	4,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,40	**a)** Schluff, stark humos, tonig				naß		5	5,40
	b)							
	c) breiig	**d)** sehr leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mudde	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 27 | **über NHN 1,44m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
9,40	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht		6	9,40
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
12,00	**a)** Ton, schluffig, schwach feinsandig				feucht		7	12,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 28 **über NHN 0,08m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, tonig, stark humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß			
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau bis braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,50	**a)** Torf, schwach schluffig				naß		1	4,50
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
6,50	**a)** Schluff, stark humos, feinsandig				naß		2	6,50
	b)							
	c) breiig	**d)** sehr leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun bis grau					
	f) Mudde	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				sehr feucht bis naß		3	7,00
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 29 — **über NHN 0,14m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,00	**a)** Schluff, stark humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	1,00
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,30	**a)** Torf, schluffig				naß		2	5,30
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
7,00	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht bis naß		3	7,00
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
9,20	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht		4	9,20
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
11,00	**a)** Ton, schluffig, schwach feinsandig				feucht		5	11,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 30 — **über NHN 0,08m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, stark humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,60
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** graubraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				sehr feucht		2	2,00
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 31 — **über NHN 0,08m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, stark humos, torfig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,60
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** graubraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,20	**a)** Torf, schluffig				sehr feucht bis naß		2	5,20
	b)							
	c) breiig bis weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
8,50	**a)** Ton, schluffig				sehr feucht bis naß		3	8,50
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
11,00	**a)** Ton, schluffig				feucht bis sehr feucht		4	11,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 32 | **über NHN 0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Torf, stark schluffig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,25
	b) Wurzelreste und Schilf							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,65	**a)** Schluff, stark humos				feucht bis sehr feucht		2	0,65
	b) Wurzelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		3	2,00
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 33 — **über NHN 0,17m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,60	**a)** Schluff, humos				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) feucht bis sehr feucht		1	0,60
	b) Wurzelreste							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		2	2,00
	b)							
	c) steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 34 — **über NHN 0,17m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Torf, stark schluffig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,25
	b)							
	c) weich	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,55	**a)** Schluff, tonig, schwach feinsandig, schwach humos				feucht bis sehr feucht		2	0,55
	b) Wurzelreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		3	2,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 23.11.2017

Bohrung: KRB 35 | **über NHN 0,04m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,65	**a)** Torf, stark schluffig				Grundwasserspiegel 0.00m (u. GOK) sehr feucht bis naß		1	0,65
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Torf, schluffig				feucht bis sehr feucht		2	2,00
	b)							
	c) steif	**d)** sehr leicht zu bohren bis leicht zu bohren	**e)** braun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 01 — **über NHN 2,72m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 02 — **über NHN 2,6m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,30	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.50m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 03 — **über NHN 2,39m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,20	**a)** Mittelsand, feinsandig, schwach kiesig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach mittelsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.40m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 04 — **über NHN 3,2m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Mittelsand, feinsandig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarzgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 05 — **über NHN 3,01m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,35	**a)** Bauschutt, Fliesen							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 06 **über NHN 2,88m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** **Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, feinsandig, humos, schluffig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 07 — **über NHN 2,71m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Feinkies, mittelsandig				feucht			
	b) Splitt, Ziegelreste, Schlacke							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, schwach tonig, feinsandig				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste, Teerreste							
	c)	**d)**	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 08 — **über NHN 1,47m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
1,60	**a)** Schluff, stark mittelsandig, humos				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Kies, mittelsandig, schwach schluffig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 09 — **über NHN 1,55m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 10 | **über NHN 2,02m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,10	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 11 — **über NHN 2,11m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,70	**a)** Schluff, tonig, feinsandig, kiesig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 12 — **über NHN 2,17m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** **Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,20	**a)** Schluff, stark tonig, feinsandig, schwach kiesig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 13 — **über NHN 1,47m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos, schluffig				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Kies, mittelsandig, schluffig				Schichtenwasser Grundwasserspiegel 0.70m (u. GOK) naß			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 14 | **über NHN 1,31m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Kies, mittelsandig, schluffig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 15 | **über NHN 1,68m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Mittelsand, schwach humos				feucht			
	b) Schlacke							
	c)	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Kies, stark mittelsandig, feinsandig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 16 | **über NHN 1,57m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos, schluffig				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Kies, mittelsandig, schluffig				sehr feucht			
	b) Schlackereste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 17 | **über NHN 1,58m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, mittelsandig, humos				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Kies, mittelsandig, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Schlackereste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun bis schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 18 | **über NHN 1,48m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Mittelsand, humos, schluffig				feucht			
	b) Keramik- und Ziegelreste, Schlackereste							
	c)	**d)**	**e)** braunschwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, tonig, schwach humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 19 — **über NHN 3,01m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Beton							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, stark feinsandig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,90	**a)** Schluff, feinsandig, mittelsandig, humos				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,40	**a)** Schluff, tonig				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** schwarzbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 20 — **über NHN 2,42m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Feinsand, mittelsandig, kiesig				feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Mittelsand, feinsandig				sehr feucht			
	b)							
	c)	**d)**	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 21 | **über NHN 1,55m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,90	**a)** Schluff, tonig, humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 22 **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,70	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,80	**a)** Schluff, tonig, humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 23 | **über NHN 1,64m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,80	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, tonig, humos				sehr feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße 17

Datum: 29.11.2017

Bohrung: S 24 | **über NHN 1,72m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,90	**a)** Schluff, feinsandig, humos				feucht			
	b) Beton- und Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,50	**a)** Schluff, tonig				feucht			
	b) Ziegelreste							
	c)	**d)**	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

Nivellement

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & Co. KG INSTITUT FÜR BAUGRUND-ALTLASTEN-RÜCKBAU	Datum: 11.1.18 durch: Schuko./Röpk Instr.: Leica	Projekt: 17.5.540 Wismar, Schweriner Straße 17

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Höhe in m über NHN	Wasser-stand in m unter GOK	Wasser-stand in m über NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
KRB 01					3,228	1,000	2,228	
KRB 02					3,204	1,100	2,104	
KRB 03					3,036	3,200	-0,164	
KRB 04					2,801	1,500	1,301	
KRB 05					2,858	0,900	1,958	
KRB 06					2,607	0,200	2,407	
KRB 07					2,871			
KRB 08					3,055	0,900	2,155	
KRB 09					2,866	1,500	1,366	
KRB 10					1,746	0,600	1,146	
KRB 11					1,646			
KRB 12					1,872	1,300	0,572	
KRB 13					1,854	1,200	0,654	
KRB 14					1,672	1,100	0,572	
KRB 15					1,428	0,900	0,528	
KRB 16					5,494			
KRB 17					1,561	1,400	0,161	
KRB 18					1,095	1,000	0,095	
KRB 19					2,035	1,000	1,035	
KRB 20					1,655	0,850	0,805	
KRB 21					1,916			
KRB 22					2,381			
KRB 23					0,889	0,800	0,089	
KRB 24					1,848	0,600	1,248	

Nivellement

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & Co. KG INSTITUT FÜR BAUGRUND-ALTLASTEN-RÜCKBAU	Datum: 11.1.18 durch: Schuko./Röpk Instr.: Leica	Projekt: 17.5.540 Wismar, Schweriner Straße 17

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Höhe in m über NHN	Wasser-stand in m unter GOK	Wasser-stand in m über NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
KRB 25					1,648	0,650	0,998	
KRB 26					0,868	0,600	0,268	
KRB 27					1,449	0,600	0,849	
KRB 28					0,084	0,000	0,084	
KRB 29					0,144	0,000	0,144	
KRB 30					0,084	0,000	0,084	
KRB 31					0,081	0,000	0,081	
KRB 32					0,004	0,000	0,004	
KRB 33					0,174	0,000	0,174	
KRB 34					0,173	0,000	0,173	
KRB 35					0,049	0,000	0,049	
S 1					2,725			
S 2					2,609			
S 3					2,39			
S 4					3,209			
S 5					3,012			
S 6					2,883			
S 7					2,71			
S 8					1,472			
S 9					1,558			
S 10					2,02			
S 11					2,115			
S 12					2,175			
S 13					1,472			

Nivellement

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & Co. KG INSTITUT FÜR BAUGRUND-ALTLASTEN-RÜCKBAU	Datum: 11.1.18 durch: Schuko./Röpk Instr.: Leica	Projekt: 17.5.540 Wismar, Schweriner Straße 17

Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Höhe in m über NHN	Wasser-stand in m unter GOK	Wasser-stand in m über NHN	Bemerkung
	Rück-blick	Zwischen-blick	Vorblick					
S 14					1,312			
S 15					1,684			
S 16					1,573			
S 17					1,582			
S 18					1,481			
S 19					3,017			
S 20					2,425			
S 21					1,555			
S 22					1,647			
S 23					1,646			
S 24					1,726			

FOTODOKUMENTATION

Foto 1: Blick auf den Untersuchungsbereich.

Foto 2: Blickrichtung: Osten, auf den Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION

Foto 3: Blick auf den Untersuchungsbereich. Blickrichtung: Nordwesten.

Foto 4: Blick auf den Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION

Foto 5: Blick auf den Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION

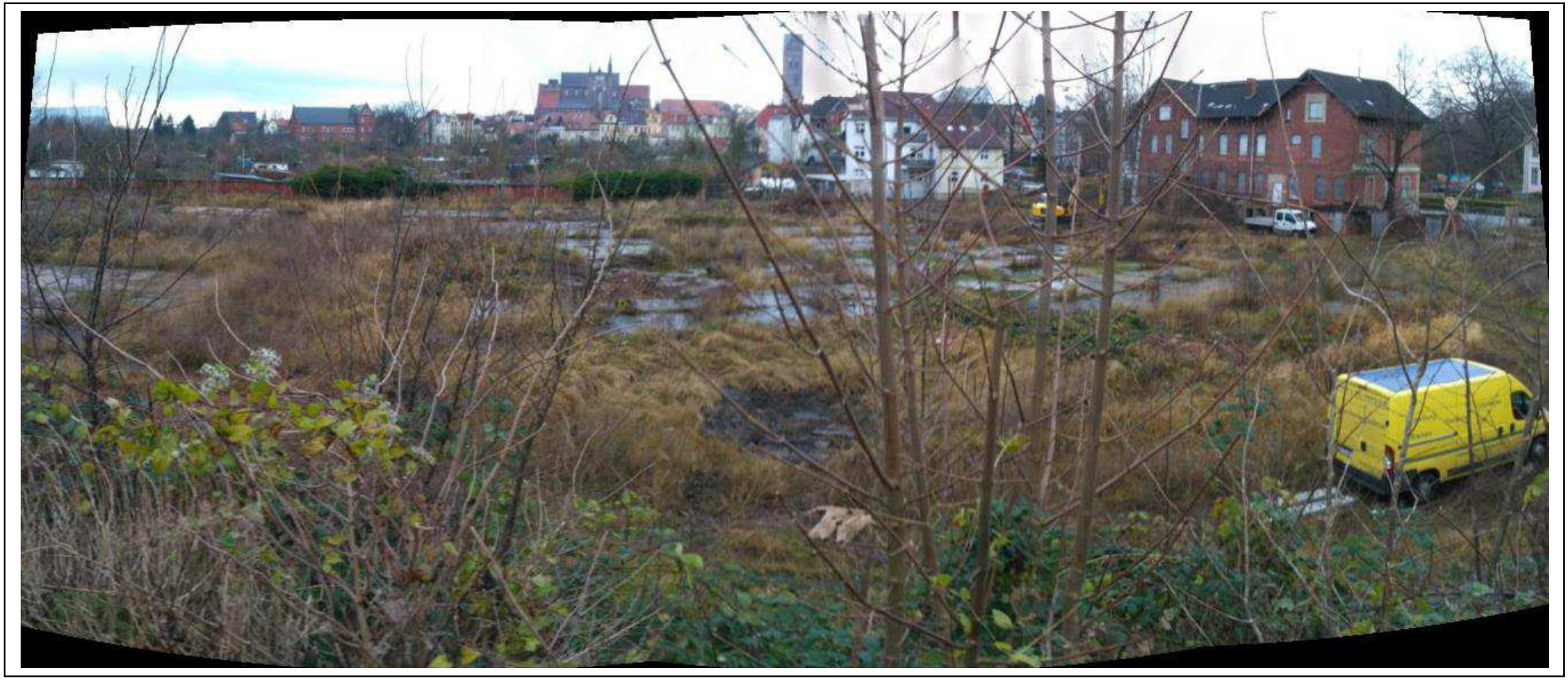


Foto 6: Panoramablick vom Gasometer. Blickrichtung: Norden.

FOTODOKUMENTATION

Foto 7: Panoramablick vom Gasometer. Blickrichtung: Süden.

FOTODOKUMENTATION

Foto 8: Baggerschurf (S).

Foto 9: Baggerschurf (S), zu sehen sind Fundament- und Mauerreste.

FOTODOKUMENTATION

Foto 10: Baggerschurf auf Betonplatte.

Foto 11: Baggerschurf.

FOTODOKUMENTATION

Foto 12: Baggerschurf.

Foto 13: Baggerschurf.

Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes

Schweriner Straße 17
Bürgermeister-Haupt-Straße

23970 Wismar

Auftraggeber :	HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Siegburg
Auftragnehmer :	KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH, Oldenburg
Projektleiter :	Krauß, Dipl.-Geol., Dipl.-Ing.
Projektnummer :	19.7.153
Datum :	01.03.2019

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	EINLEITUNG	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	1
2.	DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN	2
2.1	Kleinrammbohrungen	2
2.2	Chemische Analysen	3
3.	UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE	4
3.1	Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse	4
3.2	Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers	7
3.3	Bewertung der Untersuchungsergebnisse	7
3.3.1	Bewertung der untersuchten Bodenproben	11
3.3.2	Bewertung der Schöpfprobe KRB 01	12
3.3.3	Bewertung der Eignung als Straßenunterbau	13
4.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITERTEN VORGEHEN	13

1. EINLEITUNG

1.1 Veranlassung

Das Ingenieurbüro KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO. KG, Oldenburg, wurde am 16. Januar 2019 über das Planungsbüro peko gmbh, Schlossstraße 1, 66571 Eppelborn von der Firma HD Investitions und Verwaltungs GmbH, EsslingerStraße 4-10, 73779 Deizisau schriftlich beauftragt, weiterführende geotechnische Untersuchungen des Untergrundes im nordöstlichen Bereich der geplanten Baufläche (denkmalgeschütztes Haus) sowie an zwei Stellen im Bereich der Straßenkörper „Schweriner Straße" und „Bürgermeister-Haupt-Straße" in 23970 Wismar **(Anlage 1)** durchzuführen.

Der Anlass für die Durchführung dieser zusätzlichen Untersuchungen dient im Bereich der geplanten Baufläche der Überprüfung potentieller Bodenbelastungen durch Altlasten westlich des denkmalgeschützten Gebäudes sowie der Erfassung der Baugrundverhältnisse unterhalb der beiden Straßenköper vor dem Hintergrund einer (Neu)Überplanung der Straßenkörper.

Die aktuellen Untersuchungsergebnisse fließen in die derzeit laufende Projektplanung und sollen diese entsprechend absichern bzw. untermauern.

1.2 Lage und Abgrenzung der Untersuchungsbereiche

Nach Abstimmung mit unserem Auftraggeber gliedert sich die jetzt vorliegende, geotechnische Untersuchung in 3 räumlich, getrennte Bereiche:

- *westliche Grundstücksfläche vor dem denkmalgeschütztem Gebäude*
- *Straßenkörper „Schweriner Straße"*
- *Straßenkörper „Bürgermeister Haupt-Straße"*

Die Lage der untersuchten Flächen ist unter den **Anlagen 2ff**. ersichtlich.

2. DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN

2.1. Kleinrammbohrungen

Die Erfassung der Untergrundverhältnisse gliederte sich in 2 Abschnitte. Zunächst wurde am 18.01.2019 die Altlastennachuntersuchung westlich des denkmalgeschützten Hauses durchgeführt. Dies betrifft die Kleinrammbohrungen KRB 01-KRB 04 (s.a. **Anlage 2**).

Nach Klärung und Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie den für Verkehrsrecht zuständigen Wismarer Behörden erhielten wir am 16.01.2019 von der Stadt Wismar die Ausnahmeerlaubnis für die vorgesehenen Baugrunderkundungen der beiden Straßenbereiche *Schweriner Straße* (KRB 05-KRB 07) und *Bürgermeister-Haupt-Straße (*KRB 08- KRB 10*)*.
In der Zeit vom 12.02.2019-13.02.2019 erfolgte dann die Umsetzung der Maßnahme. Dabei wurden je Straßenbereich 3 Kleinrammbohrungen KRB 05 – KRB 10 nach DIN EN ISO 22475-1, Ø 36-80mm) bis in eine maximal Tiefe von 5,00m unter OK-Straße niedergebracht. Vor Ausführung der Bohrungen musste die örtlich vorhandene Schwarzdecke aufgestemmt werden.

Da es sich bei der vorliegenden Untersuchung um eine *grundsätzliche* Begutachtung des Untergrundes handelt, wurden die Bohransatzpunkte lediglich lagemäßig eingemessen. Die Lage der Bohransatzpunkte ergibt sich gemäß **Anlage 2.ff**.

Die Koordination und fachtechnische Begleitung der Geländearbeiten erfolgte durch unser Büro. Auf der Grundlage der vorliegenden Schichtenverzeichnisse und nach Ansprache der entnommenen, gestörten Bodeneinzelproben sowie nach Auswertung der bodenmechanischen Laborversuche, wurden die aktuellen Ergebnisse unserer Erkundungen höhengerecht als Bodenprofil aufgetragen und liegen diesem Bericht als Bohrprofile gemäß DIN 4023 unter **Anlage 4** bei.

Die Probenahme aus den verschiedenen Horizonten erfolgte gemäß DIN EN ISO 22475, d.h. je Meter bzw. Schichtwechsel wurden insgesamt 51 gestörte Bodeneinzelproben (**Anlage 4ff**.) entnommen. Die in Braunglasschraubdeckelgläsern entnommenen Bodeneinzelproben erhielten jeweils die Bezeichnung der Kleinrammbohrung (z.B. „KRB 1-1") und der Entnahmetiefe(z.B. „0,0m-0,3m"). Die Probenbezeichnungen und Entnahmetiefen sind jeweils links neben den Bohrprofilen (**Anlage 4ff**.) dokumentiert.

2.2 Chemische Laboranalysen

Die vorliegenden Analysenergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Altlastennachuntersuchung im westlichen Bereich des denkmalgeschützten Hauses. Altlastenrelevante Verdachtsbereiche aus den geotechnischen Untersuchungen im Bereich der beiden Straßenkörper wurden nicht festgestellt, weshalb eine chemische Analyse nicht notwendig wurde. Die unter **Anlage 3** beigefügte Detailanalytik bezieht sich somit nur auf die westliche Fläche vor dem denkmalgeschützten Haus (**Anlage 2**).

Aus den abgeteuften Kleinrammbohrungen wurden repräsentative Bodeneinzelproben sowie eine Schichtenwasserprobe (als *Schöpfprobe*) aus dem offenen Bohrloch der Kleinrammbohrung KRB 3 entnommen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden, umfangreichen Untersuchungsergebnisse aus den Voruntersuchungen, konzentrierte sich auch die Parameterauswahl auf die bereits bekannten Parameter PAK, BTXE, LHKW und Kohlenwasserstoffe.

Die Analysen (Prüfbericht-Nr..22011986) erfolgten im akkreditierten Labor Dr. Döring, Bremen, nach den angegebenen Standardverfahren. Die Analysenbefunde sind diesem Gutachten gemäß **Anlage 3** zu entnehmen.

3. UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

3.1 Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Durch die vorliegende, aktuelle geotechnische Nachuntersuchung wurden die bisherigen Erkenntnisse bestätigt. Nachstehend werden die angetroffenen Untergrundverhältnisse, getrennt nach den beiden Untersuchungsbereichen, tabellarisch aufgeführt.

Nach den Aufschlussergebnissen der Kleinrammbohrungen KRB 01 bis KRB 04 ergibt sich für den westlichen Bereich vor dem denkmalgeschützten Haus bis zu einer Tiefe von 5 m unter Gelände folgender vereinfachter Aufbau:

***Tabelle 1**: Vereinfachter Untergrundaufbau der anstehenden Böden*

Vereinfachter Untergrundaufbau		
Schichtober- bis – unterkante	**Zusammensetzung**	**Bodengruppe**
0,00 – ca. 3,00 m unter GOK	**inhomogene, anthropogene Auffüllungen:** gemischtkörnige Sande, schwach schluffig bis schluffig, schwach kiesig bis kiesig, schwach humos bis humos, Schluff, tonig, sandig, schwach humos - humos, kiesig, *Ziegelreste, Betonreste, Fundamentreste, Holzreste, Keramikreste, Splitt, Schlackereste, Schotterreste, Mutterbodenreste,* locker – sehr dicht gelagert / weiche – halbfeste Konsistenz	A
1,50 – 5,00 m unter GOK	**Beckenablagerungen und Geschiebemergel:** Schluff bis Ton, schwach feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach humos, schwach kiesig, kalkhaltig, weiche – halbfeste Konsistenz	UL-TL, SU*-ST*

Nach den Aufschlussergebnissen der durchgeführten Kleinrammbohrungen KRB 05 bis KRB 10 bis zu Tiefe von 5 m unter OK Straßendecke, ergibt sich gemäß **Tabelle 2** der nachstehende, vereinfachte Aufbau:

***Tabelle 2**: Vereinfachter Untergrundaufbau der anstehenden Böden*

Vereinfachter Untergrundaufbau Straßenkörper		
Schichtober- bis – unterkante	**Zusammensetzung**	**Bodengruppe**
0,00 – ca. 3,00 m unter GOK	<u>inhomogene, anthropogene Auffüllungen:</u> gemischtkörnige Sande, schwach schluffig schwach kiesig, *Ziegelreste, Betonreste, Schotterreste* mitteldicht – dicht gelagert	A
ab 1,20 – 5,00 m unter GOK	<u>Beckenablagerungen:</u> Schluff bis Ton, schwach feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach humos, schwach kiesig, weiche – halbfeste Konsistenz	UL-TL, SU*-ST*

Aus den beiden Tabellen 1 und 2 lässt sich ableiten, dass der erfasste Untergrund im Wesentlichen aus zwei geologischen Einheiten besteht. Einer oberflächennahen Auffülle (verschiedenkörnige Sande) sowie der darunter liegenden Beckenablagerung (Schluff oder Ton). Beide Schichten sind weitflächig ausgebildet und können somit als charakteristisch für die untersuchten Flächen angesehen werden.

Auch die *aktuellen* Erkundungsergebnisse belegen, dass es in den obersten 3m zur Ausbildung eines geringmächtigen, sehr unterschiedlich wasserführenden Stau- bzw. Schichtenwasserleiters kommt. In Abhängigkeit der Oberkante des wasserstauenden Beckenschluffs/-tons staut sich in Tiefen zwischen 1,30m unter OK Straße (KRB 10) und 2,30 m unter GOK niederschlagsabhängiges Stau- bzw. Schichtenwasser auf.

Die zum Zeitpunkt der Geländearbeiten lokal sehr stark schwankenden Wasserstände sind in den Bohrprofilen der **Anlage 4ff**. entsprechend dargestellt. Eine definierte Fließrichtung ist nach Auswertung der vorliegenden Daten nicht ableitbar.

Da der oberflächennahe Grundwassergeringleiter in dem jetzt untersuchten Bereich (nordöstliche Grundstücksecke) um den Bohransatzpunkt KRB 01 mit 57,977 mg/kg ΣPAK die höchsten PAK-Belastungen im Boden aufweist, besteht für diesen Wasserhorizont ein nachgewiesenes Gefährdungspotential. Dies wurde indirekt auch durch den mit 1.510 µg/l sehr hohen ΣPAK-Wasserwert bestätigt.

3.2 Chemische Analysen des Bodens und des Grundwassers

Zwecks Erkundung und analytischer Absicherung potentieller Schadstoffgehalte wurden 10 Bodeneinzel- und Schöpfwasserproben aus verschiedenen Zonen gemäß der in **Anlage 2ff.** angegebenen Entnahmestellen entnommen und chemisch untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen, wurde die chemische Analytik auf die unter Kap. 2.2 benannten Parameter konzentriert.

Die Ergebnisse der durchgeführten Analysen zeigt **Anlage 3ff.**

Eine Bewertung anhand von Prüf- und Maßnahmenschwellenwerten der LAWA sowie anhand von Prüfwerten gemäß BBodSchV (Bundesboden-Schutzverordnung) erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.3.

3.3 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Als Grundlage für die Bewertung der ermittelten Schadstoffkonzentrationen können bundesländerübergreifende sowie landesspezifische Beurteilungshilfen herangezogen werden. In der Praxis werden derzeit in der Bundesrepublik Deutschland neben den Prüfwerten der BBodSchV vorzugsweise die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der „LAWA-Liste" angewendet („Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden", Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Stuttgart 1994), da in der BBodSchV bislang nur für einige wenige Schadstoffe Prüfwerte verankert wurden. Die LAWA-Liste enthält sowohl Orientierungswerte für die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser als auch des Schutzgutes Boden.

Ergänzend dazu werden für eine abfallrechtliche Bewertung von Böden die von der LAGA vorgeschlagenen Orientierungswerte (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 11/2003) angewendet.

Die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA sowie der BBodSchV für die Bewertung des Bodens (Kontaktpfad „Boden – Mensch" und „Boden – Grundwasser") sind in der nachfolgenden **Tabelle 3** dokumentiert:

Tabelle 3: Schwellenwerte gem. Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) und Bundes-Bodenschutzgesetz-Verordnung

SCHWELLENWERTE FÜR BÖDEN				
alle Angaben in mg/kg TS				
	LAWA		**BBodSchV**	
	Pfad Boden – Grundwasser		*Kontaktpfad Boden – Mensch*	
Parameter	**Prüfwert**	**Maßnahmen-wert**	**Prüfwert Gewerbe**	**Prüfwert Wohnen**
Arsen	-	-	140	50
Blei	-	-	2000	400
Cadmium	-	-	60	20
Cyanide	-	-	100	50
Chrom	-	-	1000	400
Nickel	-		900	140
Quecksilber	-	-	80	20
Aldrin	-	-	-	4
∑ PAK	2 – 10	10 – 100	-	-
Benzo(a)pyren	-	-	5	1
Naphthalin	1 – 2	5	-	-
DDT	40	80	-	80
Hexachlorbenzol	4	8	200	8
Hexachlorcyclohexan (HCH-Gemisch)	5	10	400	10
Pentachlorphenol	50	100	250	100
Polychlorierte Biphenyle (6 PCB)	0,1 – 1,0	1 – 10	40	0,8
Kohlenwasserstoffe (außer Aromaten)	300 – 1000	1000 - 5000	-	-
∑ BTXE	2 – 10	10 – 30	-	-
∑ LHKW	1 – 5	5 - 25	-	-
Eine Unterschreitung aller Prüfwerte bedeutet, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt ist.				

Die aufgeführten Prüf- bzw. Maßnahmenschwellenwerte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse bzw. des sich daraus ergebenden Gefährdungspotentials ist in jedem Fall als Einzelfallentscheidung vorzunehmen, wobei die genannten Orientierungswerte einen möglichen Bewertungsrahmen vorgeben.

Abfalltechnische Bewertung gemäß LAGA:

Unabhängig von einer Beurteilung gem. der genannten Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte ist die abfallrechtliche Einstufung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (im vorliegenden Fall ein möglicher Bodenaushub) durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu sehen. In Abhängigkeit vom Schadstoffgehalt wird das Material darin in sogenannte Zuordnungs (Z)-Wertklassen der Kategorien Z 0 (sehr sensibel) bis Z 2 (weniger sensibel) eingestuft. Die Verwendungskriterien können wie folgt festgelegt werden:

Z 0-Werte:
Dieses Konzentrationsniveau kann als natürlicher „Background" bzw. als ubiquitär anzusetzende Hintergrundbelastung angesehen werden. Zu verwertendes Material kann bis zu diesen Schadstoffkonzentrationen grundsätzlich ohne besondere Auflagen frei eingebaut werden, wobei allerdings in der Regel auf den Einbau des Materials in sensiblen Bereichen wie Kinderspielplätzen, Kleingärten oder auch Schulhöfen verzichtet werden soll.

Z 1.1-Werte:
Böden, die Schadstoffbelastungen unterhalb dieser Werte aufweisen, können unter Einhaltung bestimmter Nutzungseinschränkungen offen und ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden. Nicht eingebaut werden darf dieses Material in Natur- und Wasserschutzgebieten, besonderen Vorranggebieten und natürlich auf den sensiblen Flächen, die im Übrigen auch einen Einbau von Z-0-Material ausschließen.

Z 1.2-Werte:

Böden mit Gehalten unterhalb dieser Werte (Belastungskategorie Z 1.2) dürfen ebenfalls wieder eingebaut werden, wobei dies aber an zusätzliche Bedingungen geknüpft ist. Voraussetzungen sind:

- Einbau nur auf hydrogeologisch günstigen, also z.B. grundwasserfernen Standorten (vorab evtl. wasserrechtliche Genehmigung erforderlich)
- Einbau nur mit einem Erosionsschutz (z.B. Abdeckung, Bewuchs)
- Einbau nur auf Flächen, die eine Vorbelastung von mind. Z 1.1 aufweisen, um keine zusätzlichen schwach belasteten Flächen zu schaffen (Verschlechterungsverbot)

Z 2-Werte:

Mineralische Reststoffe mit Belastungen bis zu diesen Belastungswerten dürfen nur unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden. Hierzu zählen gebundene oder ungebundene Tragschichten unter befestigten Straßen oder Verkehrsflächen sowie Lärmschutzwälle und ähnliche Bauwerke. Hier darf Z 2-Material eingebaut werden, sofern der Standort industriell und gewerblich genutzt wird.

Die Z 2-Zuordnungswerte stellen die Obergrenze für den Einbau von Reststoffen mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar, durch die der Transport von Schadstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden soll.

3.3.1 Bewertung der untersuchten Bodenproben

Generell kann zunächst festgehalten werden, dass durch die aktuellen Untersuchungen das bisher bekannte Schadensbild im Untergrund bestätigt wurde. Zusätzliche, weitere, großflächige Bodenkontaminationen wurden durch die aktuellen Untersuchungen nicht angetroffen.

Die Altlastennachuntersuchung bezog sich lediglich auf die bis dato noch nicht untersuchte Restfläche westlich des denkmalgeschützten Gebäudes (**Anlage 2**).

Die aktuellen, chemischen Analysenergebnisse (**Anlage 3 ff.**) weisen lediglich in zwei Kleinrammbohrungen (KRB 01, Probe 1.4, Tiefenintervall: 1,0m-2,0m, ΣPAK: 49,67 mg/kg) und KRB der darunter liegenden Bodenprobe KRB 01, Probe 1.5, Tiefenintervall: 2,2m-2,4m ΣPAK: 57,97 mg/kg) erhöhte PAK-Summengehalte auf. Der PAK-Gehalt der unmittelbar darunter folgenden Bodenprobe KRB 01-1.6 ist mit 0,083 mg/kg als sehr gering einzustufen und kann vernachlässigt werden.

Offenbar erfolgte hier lokal ein Austrag über das jahreszeitlich schwankende Stauwasser. Eine abschließende Eingrenzung der Bodenbelastung erfolgte in diesem Bereich bis dato nicht. Dies sollte später im Zuge der ohnehin notwendigen Gründungsarbeiten erfolgen.

Die in der Kleinrammbohrung KRB 03, Probe 3.5, Tiefenintervall: 2,2m-2,5m, ΣPAK: 29,40 mg/kg) stellt den zweiten Punkt mit einer PAK-Bodenverunreinigung dar. Auch hier korrespondiert der höchste PAK-Summenwert mit dem nachgewiesenen Stauwasserstand (vgl. a. Bohrprofil KRB 03, **Anlage 4**). Der PAK-Gehalt der unmittelbar darunter folgenden Bodenprobe KRB 03-3.6 ist mit 8,057 mg/kg als sehr gering einzustufen und kann vernachlässigt werden.

Die Schadstoffgehalte der übrigen Schadstoffparameter BTXE, LHKW und Kohlenwasserstoffe liegen im Boden in einem geringen, d.h. tolerierbaren Niveau. Hieraus resultieren daher keine relevanten Sanierungsmaßnahmen.

Die aus den Aufschlüssen der beiden Straßenkörper-Untersuchungen entnommenen Bodenproben wurden gesichtet und organoleptisch angesprochen. Dabei konnten keine Auffälligkeiten (z.B. Farbe, Geruch), die auf eine altlastenbedingte Verunreinigung hindeuten, festgestellt werden.

3.3.2 Bewertung der Schöpfprobe KRB 01

Die aus dem offenen Bohrloch der Kleinrammbohrung KRB 01 entnommene Schöpfwasserprobe weist 1.510 µg/l ΣPAK sowie 4.600 µg/l KW sehr hohe Schadstoffgehalte auf. Diese resultierenden offenbar aus der langjährig im Boden befindlichen PAK/MKW-Bodenverunreinigung.

Man erkennt ferner, dass die BTXE-und LHKW-Summengehalte insgesamt vernachlässigt werden können. Dieses Schadstoffbild bestätigt indirekt, dass es sich primär um einen PAK/KW-Schaden oberhalb der bindigen Beckenablagerungen handelt.

Da es sich hierbei jedoch um einen einzelnen Messwert aus einem offenen Bohrloch handelt, sollte dieser Befund nicht als repräsentativ für das gesamte Stauwasser angesehen werden.

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse der gesamten Baufläche zeigen für das Stauwasser ein vergleichbares Bild. Da lokal massive Stauwasserbelastungen bekannt und bereits im Sanierungskonzept berücksichtigt wurden, sollte auch in diesem Bereich um KRB 01 (der grob im Bereich der nordöstlichen Grenze der ohnehin schon bekannten PAK-/MKW-Bodenbelastung liegt) als lokale Quellensanierung durch Aushub dauerhaft saniert werden. Danach ist davon auszugehen, dass auch eine zukünftige Stauwassergefährdung dadurch indirekt saniert ist.

3.3.3 Bewertung der Eignung als Straßenunterbau

Der in der RStO 12 Regelaufbau (Frosteinwirkungszone II, Frostempfindlichkeitsklasse F3) geforderte Aufbau wurde erreicht. Angetroffen wurde nach Auswertung der vorliegenden Daten eine 0,2 m-0,25 m mächtige Tragschicht mit einer darunter befindlichen ca. 0,45 m mächtigen Frostschutzschicht. Dies entspricht einem Bodenaufbau der *Belastungsklasse Bk 3,2*.

Der vorgefundene Aufbau kann somit als *nutzbar* angesehen werden.

4. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VORGEHEN

Die vorliegende, geotechnische Nachuntersuchung beschreibt die Ergebnisse der Altlastennachuntersuchung im Bereich der westlichen Fläche vor dem denkmalgeschützten Haus (Schweriner Straße) sowie der Baugrundaufschlüsse im Straßenkörper der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße.

Die aktuelle Altlastennacherkundung weist an 2 Stellen erhöhte PAK-Gehalte im Boden aus. Die gemessenen Schadstoffgehalte liegen jedoch unterhalb der vorgeschlagenen Sanierungszielwerte. Dies bedeutet, dass nach Auswertung der jetzt vorliegenden Befunde keine Sanierung erforderlich ist. Da jedoch die Gehalte an MKW und PAK einer aus dem aktuellen Untersuchungsbereich aus dem offenen Bohrloch entnommenen *Schöpf-Stauwasserprobe* massive PAK- und MKW-Konzentrationen aufweisen, wird empfohlen, diesen Bereich im Zuge der Gesamtsanierung in Form einer lokalen Quellensanierung durch Austausch der belasteten Bodenbereiche zu sanieren.

Die am stärksten verunreinigte Kleinrammbohrung KRB 01 liegt am nordöstlichen Rand der bereits bekannten Hauptbodenbelastung, die im Zuge der Grundstücksrevitalisierung saniert wird. Es wird vorgeschlagen, diesen Bereich (mit) zu sanieren. Dadurch würde durch die Quellensanierung des Bodens auch eine zukünftige Stauwassergefährdung stark minimiert werden.

Hinweise auf potentielle Bodenbelastungen im Bereich der beiden untersuchten Straßenkörper wurden nicht angetroffen.

Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem in diesem Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Ergebnissen.

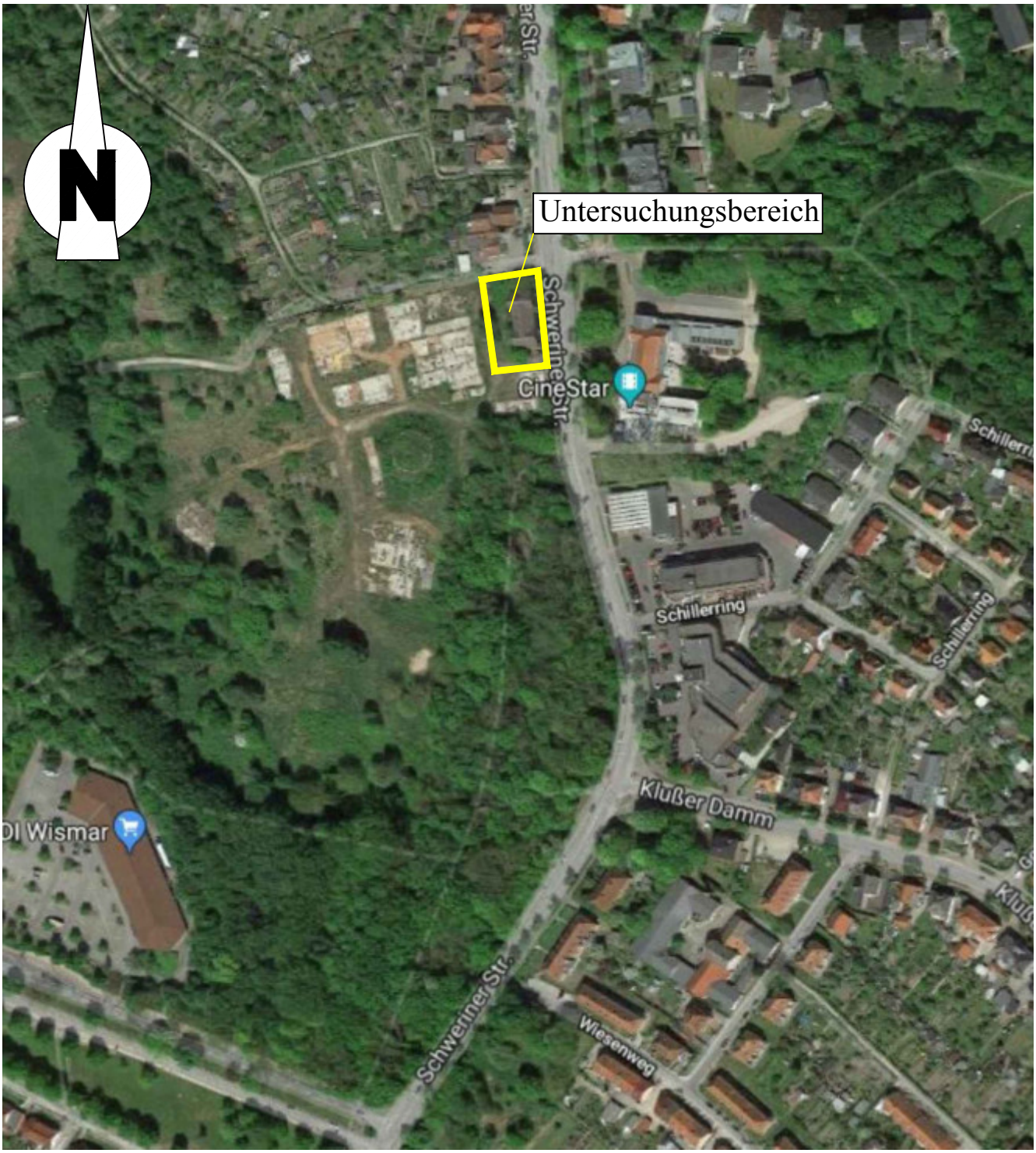
Für diesen Bericht nehmen wir Urheberrecht in Anspruch. Eine Vervielfältigung ist nur in vollständiger Form gestattet. Eine Weitergabe, außer an diejenigen Personen und Behörden, die an der Durchführung des Projektes beteiligt sind, ist nur mit Zustimmung unseres Büros zulässig.

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG
Oldenburg, 01.03.2019

i. V.
K r a u ß, Dipl.-Ing., Dipl.-Geol.
-Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Altlasten-

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Lageplan Bohrungen Gebäude
Anlage 2.1:	Lageplan Schweriner Straße
Anlage 2.2:	Lageplan Bürgermeister-Haupt-Straße
Anlage 3:	Ergebnisse Bodenproben
Anlage 3.1:	Ergebnis Stauwasserprobe
Anlage 4:	Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile
Anlage 5:	Fotodokumentation

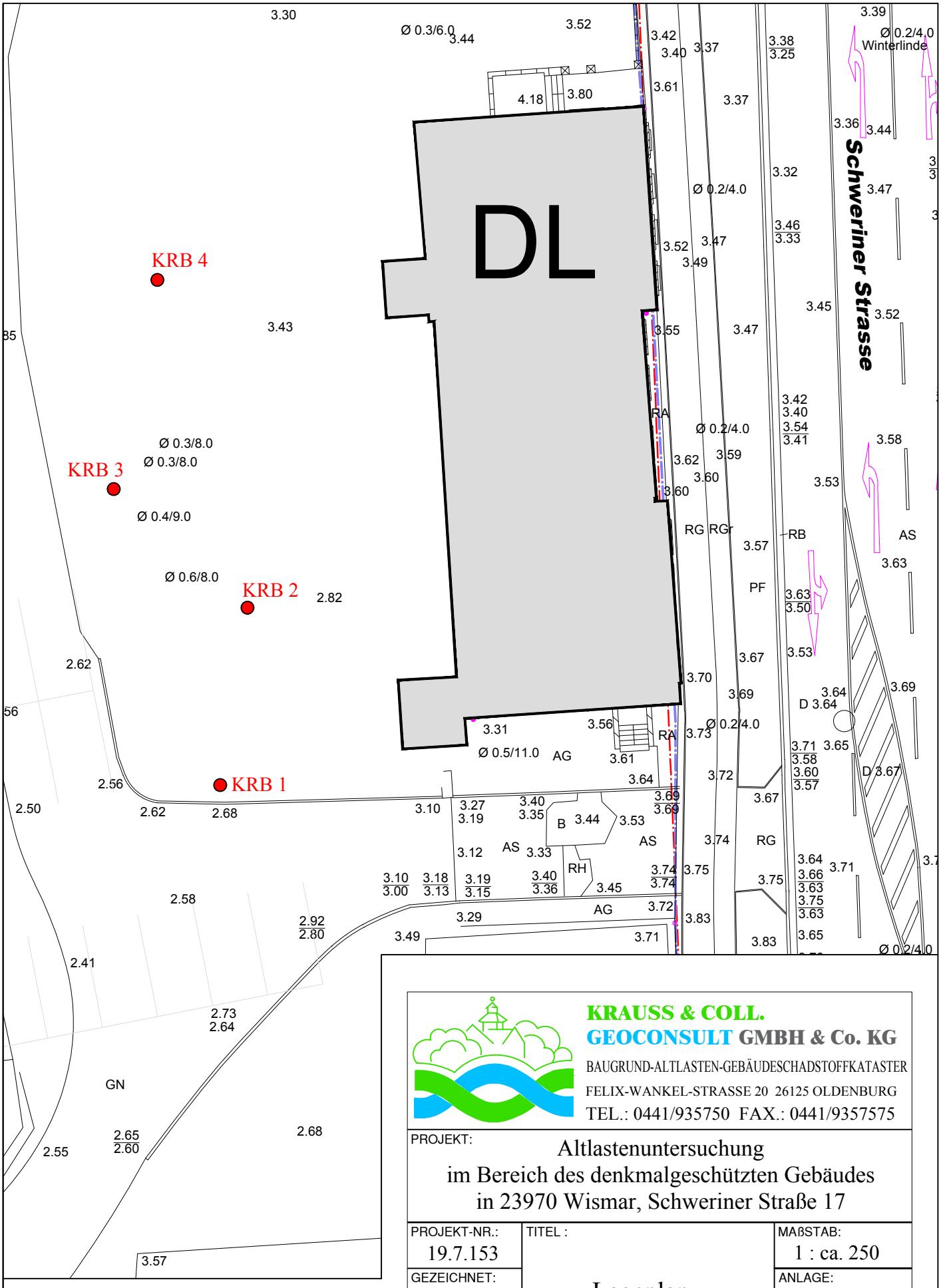


KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Altlastenuntersuchung
im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes
in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153		ohne
GEZEICHNET: Bolles	Übersichtsplan	ANLAGE: 1
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER:
Peko GmbH



Legende

KRB ... Kleinrammbohrung

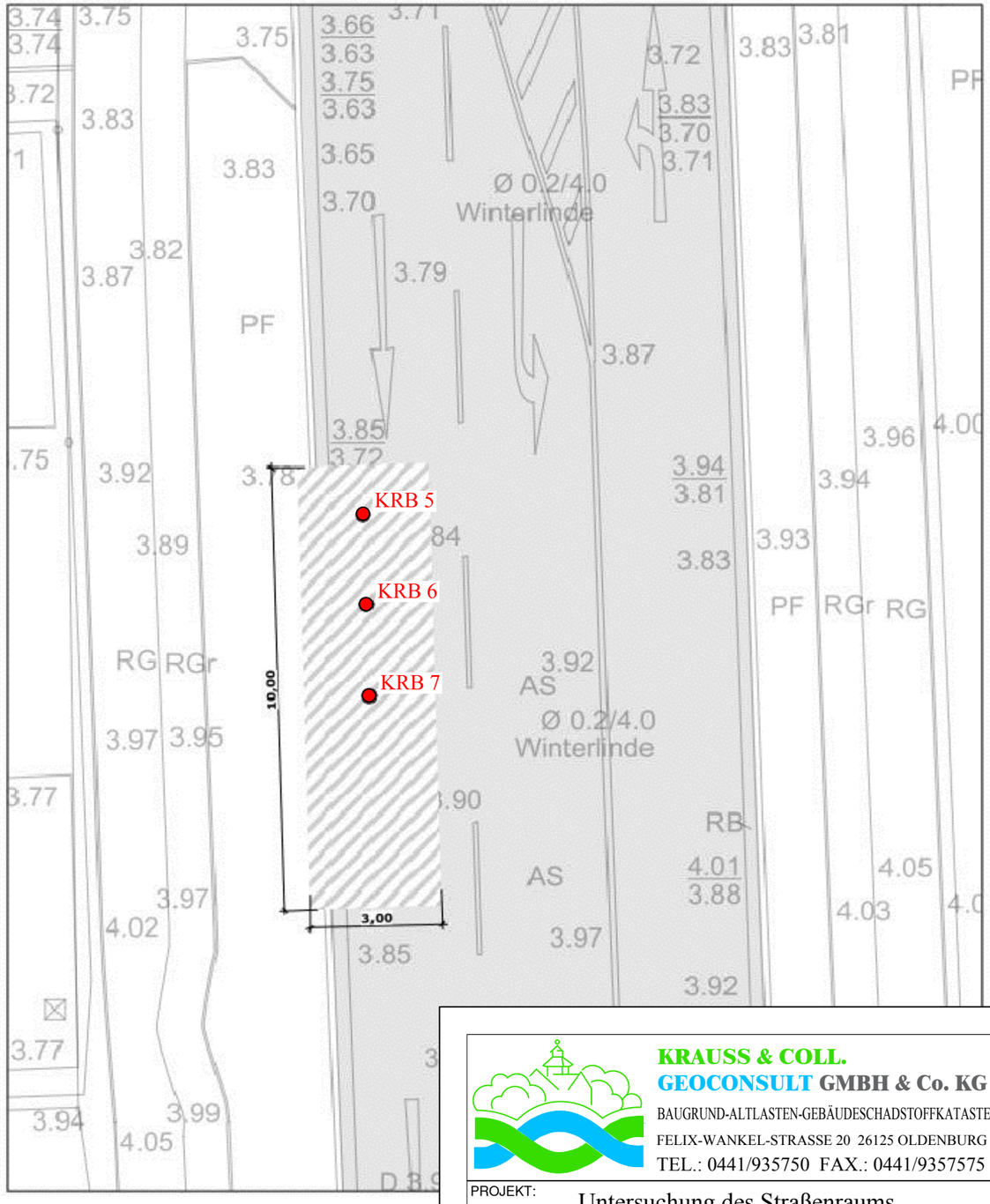
KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Altlastenuntersuchung
im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes
in 23970 Wismar, Schweriner Straße 17

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153	Lageplan	1 : ca. 250
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER: Peko GmbH

o. M.



M 1:125

Legende

KRB ... Kleinrammbohrung

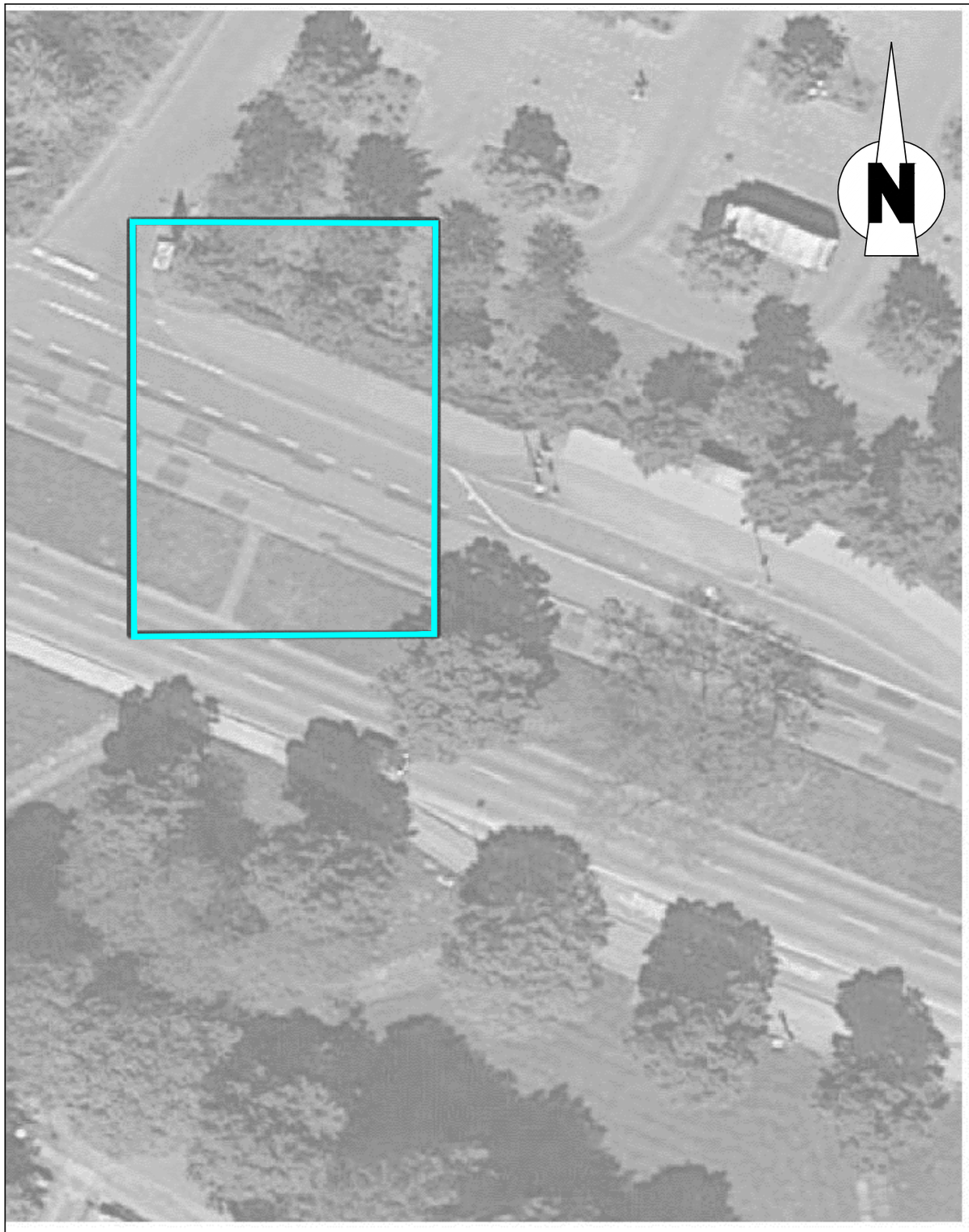
Untersuchungsbereich

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

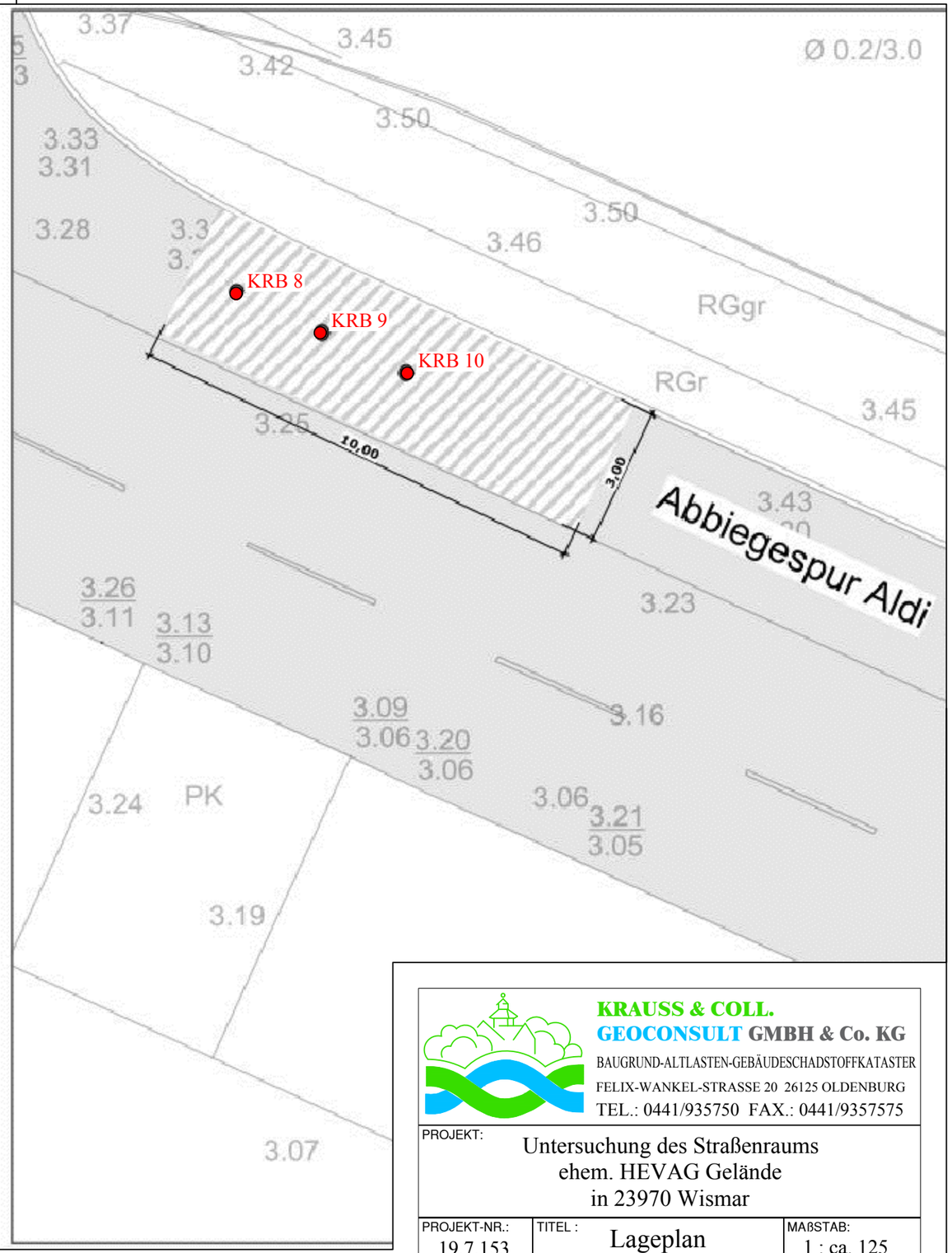
PROJEKT:
Untersuchung des Straßenraums
ehem. HEVAG Gelände
in 23970 Wismar

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153	Lageplan Beprobung Schweriner Straße	1 : ca. 125
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.1
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER:
Peko GmbH



M.



Legende

KRB ... Kleinrammbohrung

Untersuchungsbereich

KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
Untersuchung des Straßenraums
ehem. HEVAG Gelände
in 23970 Wismar

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
19.7.153	Lageplan Beprobung Bürgermeister-Haupt-Straße	1 : ca. 125
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2.2
DATUM: Feb. 2019		

AUFTRAGGEBER:
Peko GmbH

Anlage 3

DR. DÖRING GmbH
LABORATORIEN

Laboratorien Dr. Döring Haferwende 12 28357 Bremen

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Felix - Wankel - Straße 20

26125 OLDENBURG

30. Januar 2019

PRÜFBERICHT 22011986

Auftragsnr. Auftraggeber:	19.7.153 (MK)
Projektbezeichnung:	-
Probenahme:	durch Auftraggeber am 18.01.2019
Probentransport:	durch Auftraggeber am 22.01.2019
Probeneingang:	22.01.2019
Prüfzeitraum:	22.01.2019 - 30.01.2019
Probennummer:	13489 - 13499 / 19
Probenmaterial:	Boden, Wasser
Verpackung:	Braunglas (0,05 L)
Bemerkungen:	-
Sonstiges:	Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.
Analysenbefunde:	Seite 2 - 7

Messverfahren:

Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03
PAK	DIN ISO 18287: 2006-05
BTEX	DIN 38407-9 (F9): 1991-05
LHKW	DIN EN ISO 10301 (F4): 1997-08
Kohlenwasserstoffe (GC;F)	DIN EN 14039: 2005-01
PAK (E)	DIN 38407-F 39: 2011-09
Kohlenwasserstoffe (GC;W)	DIN EN ISO 9377-2 (H53): 2001-07

Qualitätskontrolle:

Dr. Jens Krause
(stellv. Laborleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer		13489	13490	13491
Probenbezeichnung		**KRB 1.4**	**KRB 1.5**	**KRB 1.6**
Entnahmetiefe		1-2 m	2-2,4 m	2,4-3 m
Dimension		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Trockenmasse [%]		77,9	76,8	70,9
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{22}		31	41	< 5
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{40}		110	120	6
Naphthalin		0,998	1,99	0,003
Acenaphthylen		0,685	1,17	0,001
Acenaphthen		0,172	0,370	< 0,001
Fluoren		0,905	1,66	0,002
Phenanthren		6,60	10,1	0,010
Anthracen		2,14	2,74	0,002
Fluoranthen		9,23	10,2	0,009
Pyren		7,53	7,92	0,007
Benzo(a)anthracen		3,58	3,72	0,004
Chrysen		2,76	2,69	0,003
Benzo(b)fluoranthen		4,96	5,34	0,004
Benzo(k)fluoranthen		1,40	1,50	0,001
Benzo(a)pyren		3,55	3,66	0,003
Indeno(1,2,3-cd)pyren		2,34	2,32	0,002
Dibenzo(a,h)anthracen		0,341	0,327	< 0,001
Benzo(g,h,i)perylen		2,48	2,27	0,002
Summe PAK (EPA)		**49,671**	**57,977**	**0,053**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer		13489	13490	13491
Probenbezeichnung		**KRB 1.4**	**KRB 1.5**	**KRB 1.6**
Entnahmetiefe		1-2 m	2-2,4 m	2,4-3 m
Dimension		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Benzol		0,02	0,05	< 0,01
Toluol		< 0,01	0,01	< 0,01
Ethylbenzol		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Xylole		< 0,01	0,02	< 0,01
Trimethylbenzole		< 0,01	0,06	< 0,01
Summe BTEX		**0,02**	**0,14**	**n.n.**
Vinylchlorid		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dichlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-trans-Dichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-cis-Dichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,1-Trichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Chloroform		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-Dichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Trichlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibrommethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Bromdichlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlorethen		< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,2-Trichlorethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibromchlormethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tribrommethan		< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe LHKW		**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13492	13493	13494	13495
Probenbezeichnung	**KRB 2.6**	**KRB 3.5**	**KRB 3.6**	**KRB 3.7**
Entnahmetiefe	2,1-3 m	2-2,5 m	2,5-3 m	3-4 m
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Trockenmasse [%]	57,8	67,2	83,1	77,6
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{22}	6	65	8	< 5
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{40}	48	93	45	25
Naphthalin	0,003	26,4	4,88	0,785
Acenaphthylen	0,003	0,008	0,025	0,012
Acenaphthen	< 0,001	1,83	1,02	0,372
Fluoren	0,006	0,741	0,837	0,124
Phenanthren	0,027	0,214	1,03	0,081
Anthracen	0,007	0,022	0,146	0,011
Fluoranthen	0,050	0,043	0,081	0,021
Pyren	0,057	0,037	0,037	0,014
Benzo(a)anthracen	0,031	0,013	< 0,001	0,004
Chrysen	0,028	0,013	< 0,001	0,004
Benzo(b)fluoranthen	0,073	0,025	0,001	0,005
Benzo(k)fluoranthen	0,023	0,011	< 0,001	0,002
Benzo(a)pyren	0,044	0,017	< 0,001	0,003
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,040	0,015	< 0,001	0,002
Dibenzo(a,h)anthracen	0,006	0,002	< 0,001	< 0,001
Benzo(g,h,i)perylen	0,044	0,016	< 0,001	0,003
Summe PAK (EPA)	**0,442**	**29,407**	**8,057**	**1,443**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13492	13493	13494	13495
Probenbezeichnung	**KRB 2.6**	**KRB 3.5**	**KRB 3.6**	**KRB 3.7**
Entnahmetiefe	2,1-3 m	2-2,5 m	2,5-3 m	3-4 m
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]
Benzol	< 0,01	0,57	0,19	0,04
Toluol	< 0,01	< 0,01	0,01	< 0,01
Ethylbenzol	< 0,01	0,17	< 0,01	< 0,01
Xylole	< 0,01	1,03	0,38	0,01
Trimethylbenzole	< 0,01	0,15	0,02	0,01
Summe BTEX	**n.n.**	**1,92**	**0,60**	**0,06**
Vinylchlorid	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-trans-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-cis-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,1-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Chloroform	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,2-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Trichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Bromdichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tetrachlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
1,1,2-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Dibromchlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Tribrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe LHKW	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13496	13497	13498	13499
Probenbezeichnung	**KRB 4.4**	**KRB 4.5**	**KRB 4.6**	**GW**
Entnahmetiefe	2-3 m	3-4 m	4-5 m	
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/L]
Trockenmasse [%]	80,0	76,1	72,7	
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{22}	< 5	10	< 5	3.700
Kohlenwasserstoffe, C_{10}-C_{40}	< 5	17	8	4.600
Naphthalin	0,467	2,07	2,41	1.410
Acenaphthylen	< 0,001	0,007	0,006	1,2
Acenaphthen	0,020	1,60	0,049	50,1
Fluoren	0,002	0,642	0,025	29,0
Phenanthren	0,002	0,041	0,020	15,2
Anthracen	< 0,001	0,004	0,002	1,7
Fluoranthen	0,003	0,007	0,002	1,59
Pyren	0,002	0,007	0,002	0,92
Benzo(a)anthracen	0,004	0,004	< 0,001	0,18
Chrysen	0,004	0,004	< 0,001	0,17
Benzo(b)fluoranthen	0,005	0,007	0,002	0,26
Benzo(k)fluoranthen	0,002	0,002	< 0,001	0,08
Benzo(a)pyren	0,003	0,004	< 0,001	0,19
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,002	0,003	< 0,001	0,13
Dibenzo(a,h)anthracen	< 0,001	< 0,001	< 0,001	0,01
Benzo(g,h,i)perylen	0,001	0,004	< 0,001	0,15
Summe PAK (EPA)	**0,517**	**4,406**	**2,518**	**1.510,88**

haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

Labornummer	13496	13497	13498	13499
Probenbezeichnung	**KRB 4.4**	**KRB 4.5**	**KRB 4.6**	**GW**
Entnahmetiefe	2-3 m	3-4 m	4-5 m	
Dimension	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/L]
Benzol	0,09	0,28	1,06	< 0,1
Toluol	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Ethylbenzol	0,02	0,02	0,13	0,1
Xylole	< 0,01	< 0,01	0,15	1,6
Trimethylbenzole	< 0,01	0,02	0,02	1,7
Summe BTEX	**0,11**	**0,32**	**1,36**	**3,4**
Vinylchlorid	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Dichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,2-trans-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,2-cis-Dichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Tetrachlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1,1-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Chloroform	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,2-Dichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Trichlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Dibrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Bromdichlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Tetrachlorethen	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
1,1,2-Trichlorethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Dibromchlormethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Tribrommethan	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,1
Summe LHKW	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**	**n.n.**

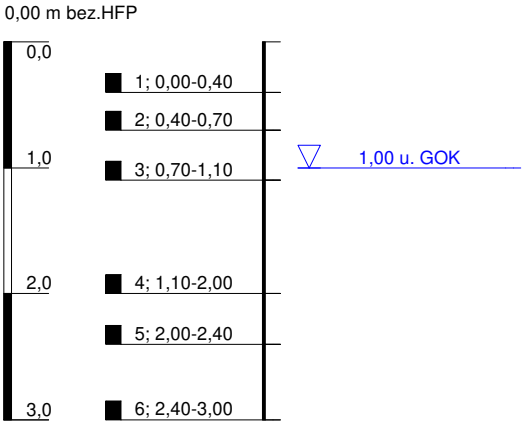
haferwende 12
28357 bremen
fon 04 21 · 2 07 22 75
fax 04 21 · 27 55 22

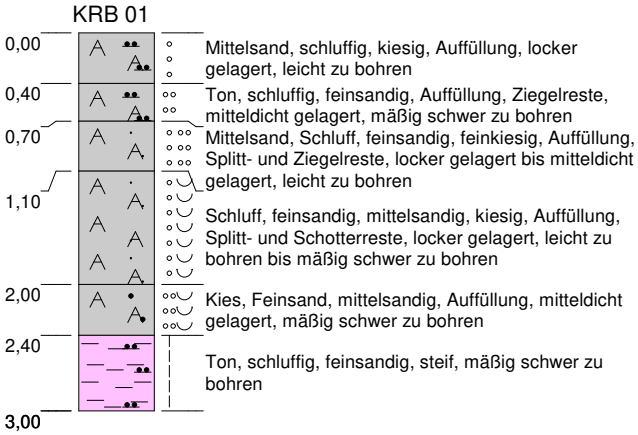
im schedetal 11
34346 hann. münden
fon 05 54 1 · 9 83 40
fax 05 54 1 · 98 34 55

freboldstraße 16
30455 hannover
fon 05 11 · 26 13 99 64
fax 05 11 · 2 62 67 90

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de95290200000000024000
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com

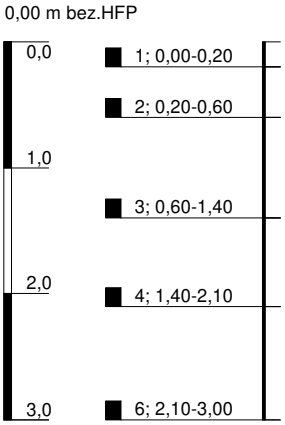


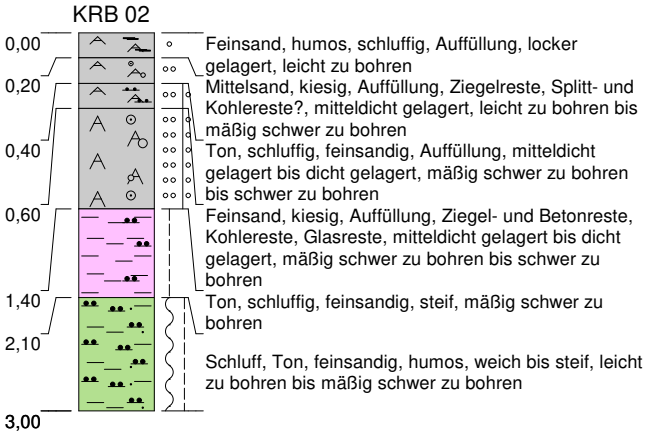


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

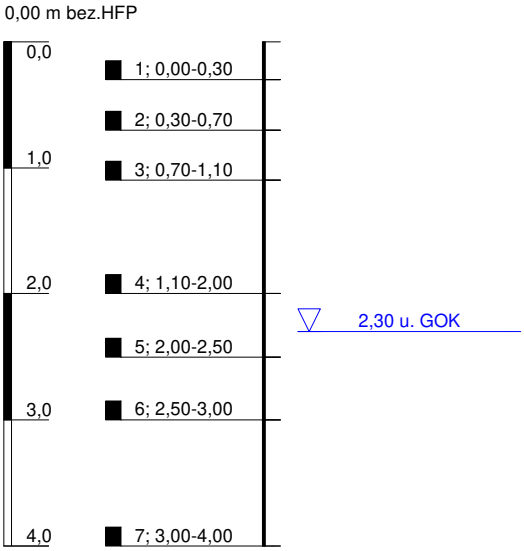


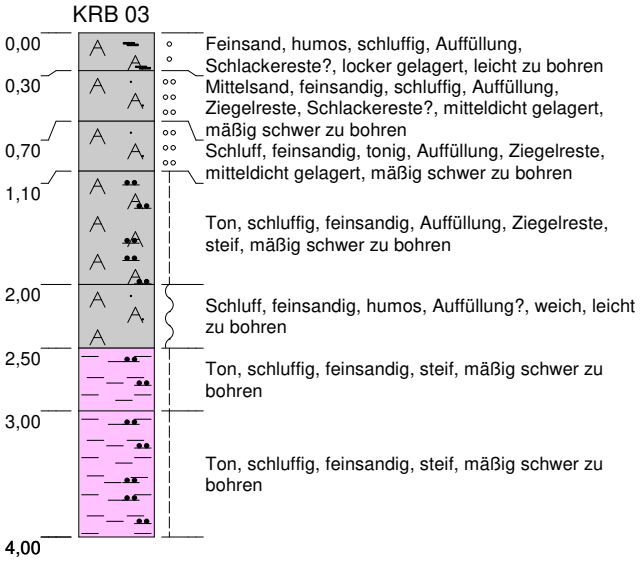


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 02**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

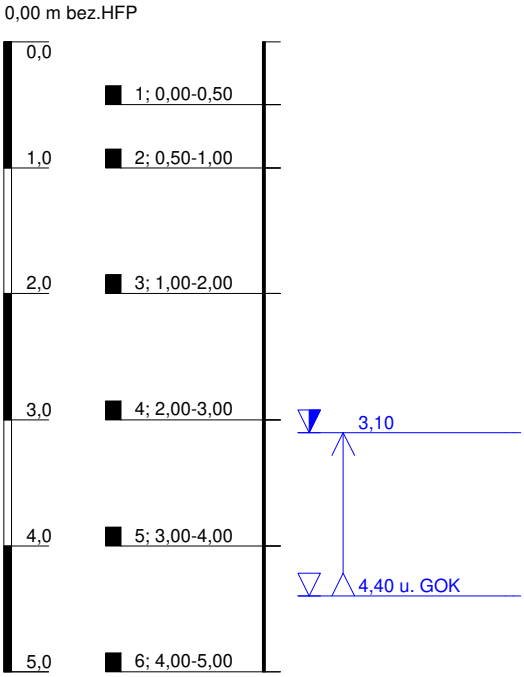


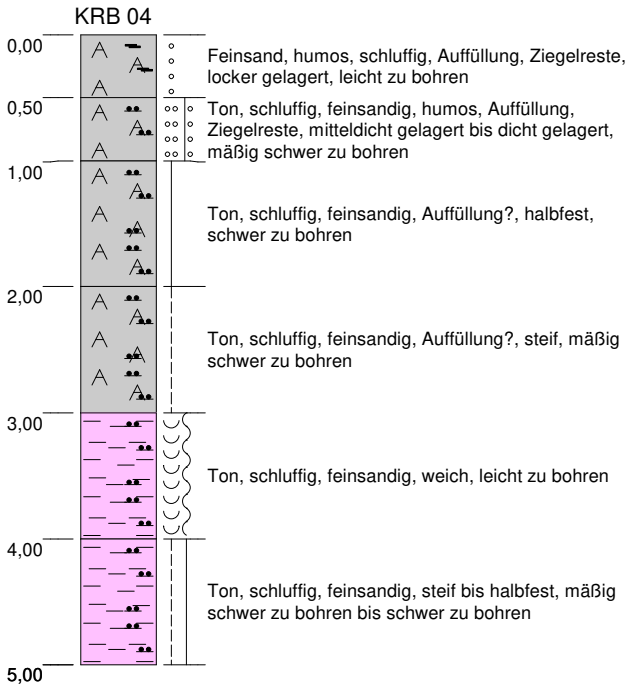


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 03**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG



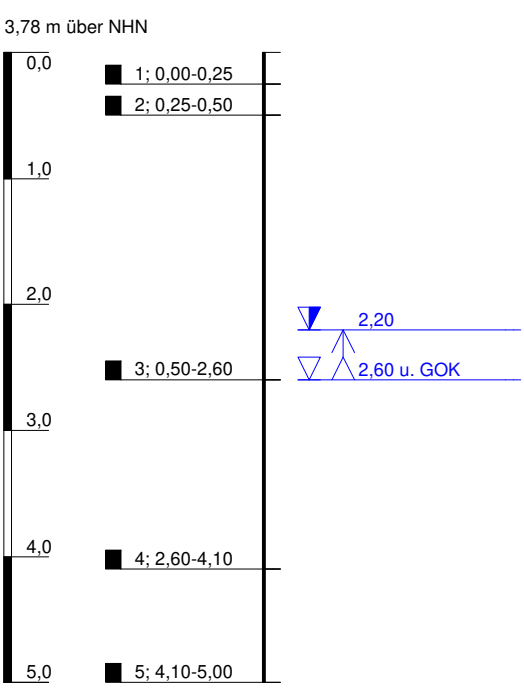


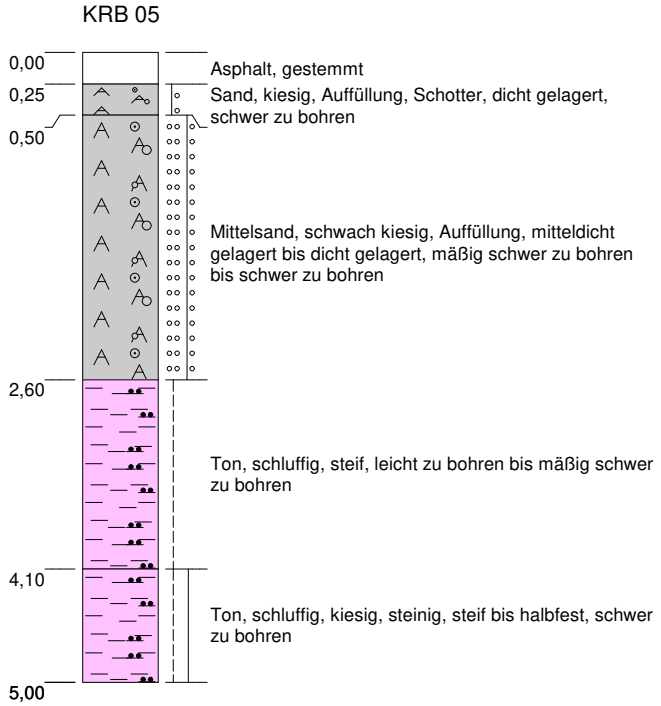
Höhenmaßstab: 1:60

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Wimar, Schweriner Straße, Gebäude**		
Bohrung:	**KRB 04**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	0,00 m rel. Höhe
Datum:	18.01.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

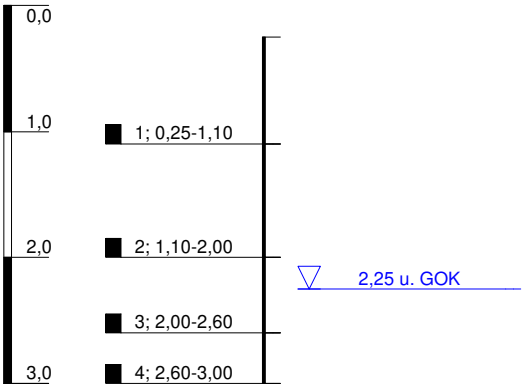


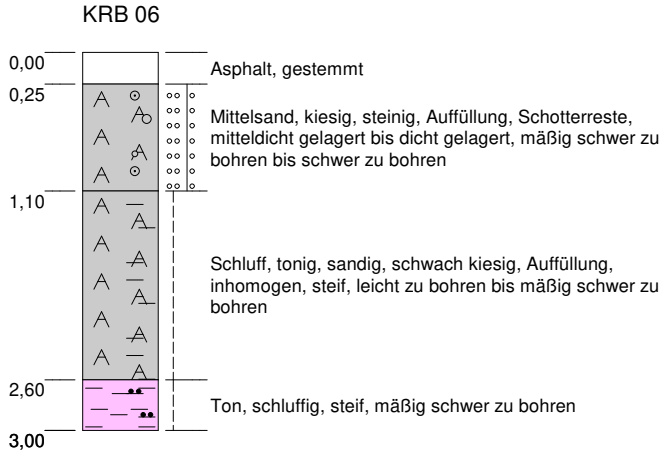


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 05**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661832
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973608
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,78 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

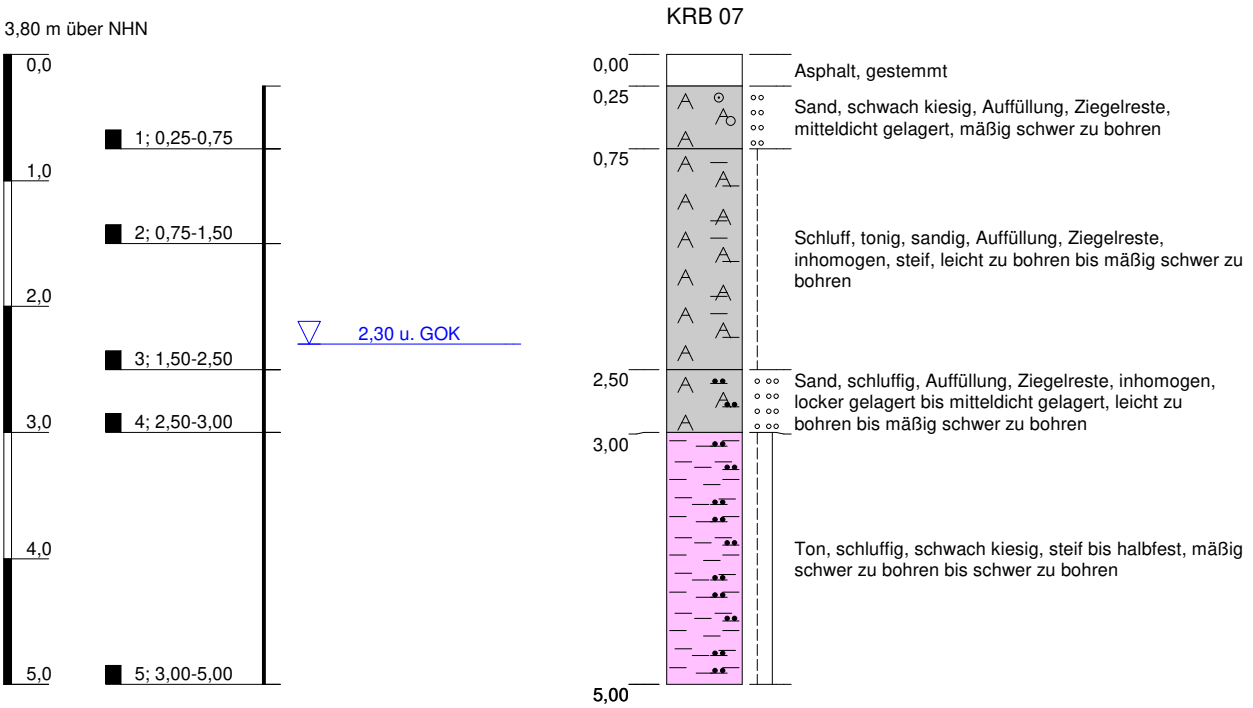




Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 06**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661831
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973605
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,77 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

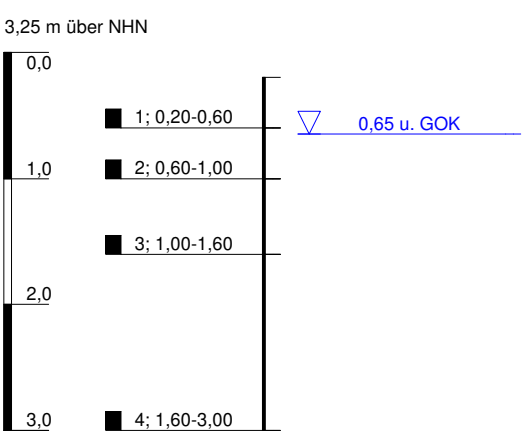
KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

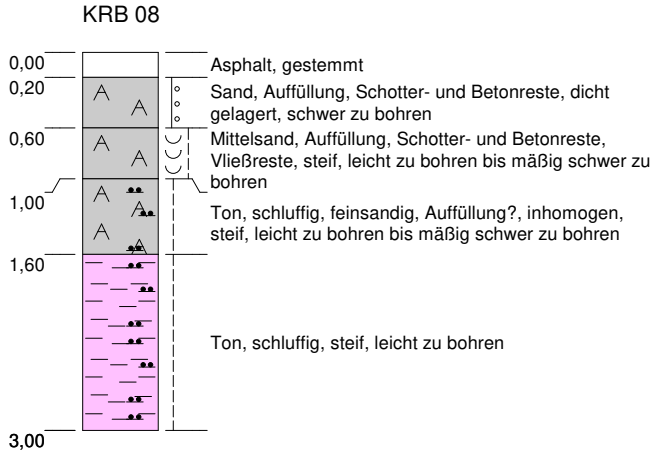


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 07**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661831
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973603
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,80 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

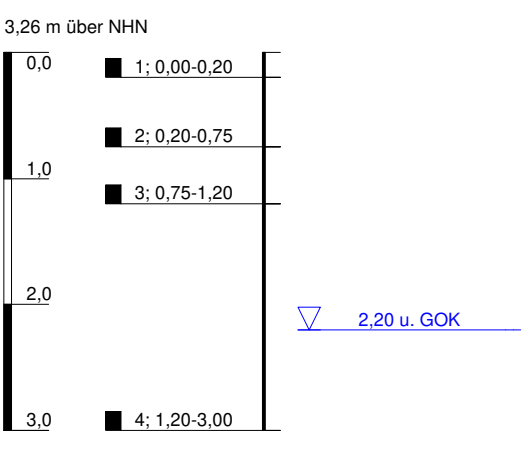


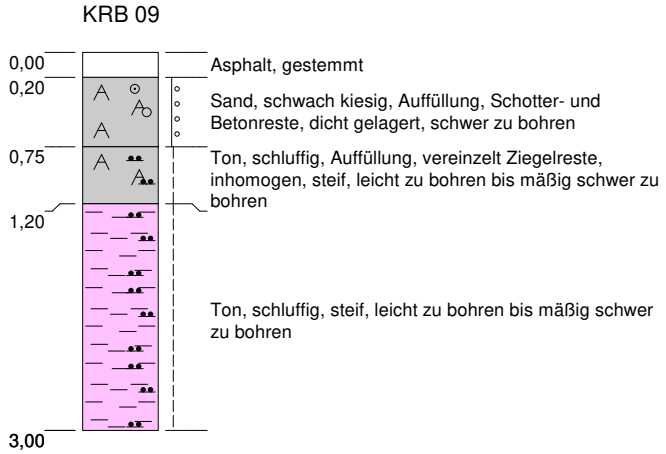


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 08**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661541
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973305
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,25 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

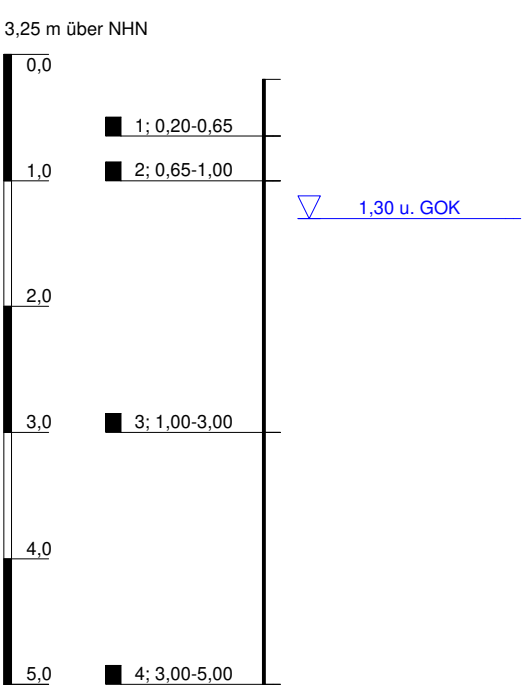


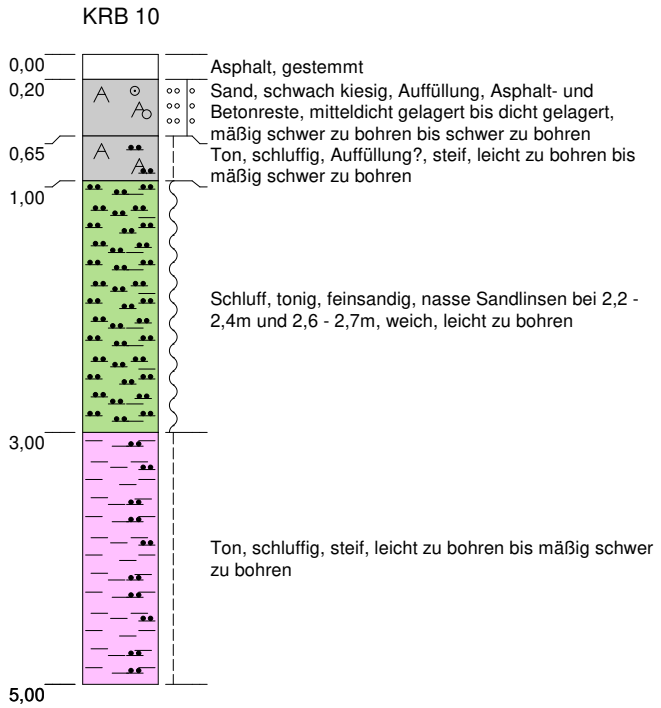


Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 09**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661543
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973304
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,26 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG





Höhenmaßstab: 1:60

Projekt:	**Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum**		
Bohrung:	**KRB 10**		
Auftraggeber:	Peko GmbH	Rechtswert:	32661546
Bohrfirma:	Krauß & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG	Hochwert:	5973303
Bearbeiter:	Krauß	Ansatzhöhe:	3,25 m ü. NHN
Datum:	12.02.2019	Endtiefe:	0,00m

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 01

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Mittelsand, schluffig, kiesig				feucht		1	0,40
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,70	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		2	0,70
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Mittelsand, Schluff, feinsandig, feinkiesig				Grundwasserspiegel 1.00m (u. GOK) feucht		3	1,10
	b) Splitt- und Ziegelreste							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Schluff, feinsandig, mittelsandig, kiesig				sehr feucht bis naß		4	2,00
	b) Splitt- und Schotterreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,40	**a)** Kies, Feinsand, mittelsandig				sehr feucht bis naß		5	2,40
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 01

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		6	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbeige					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 02

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Feinsand, humos, schluffig				feucht		1	0,20
	b)							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,40	**a)** Mittelsand, kiesig				feucht			
	b) Ziegelreste, Splitt- und Kohlereste?							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		2	0,60
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Feinsand, kiesig				feucht		3	1,40
	b) Ziegel- und Betonreste, Kohlereste, Glasreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** schwarzgelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,10	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		4	2,10
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beige					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 02

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,00	**a)** Schluff, Ton, feinsandig, humos				feucht		6	3,00
	b)							
	c) weich bis steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** schwarz					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 03

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand, humos, schluffig				feucht		1	0,30
	b) Schlackereste?							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
0,70	**a)** Mittelsand, feinsandig, schluffig				feucht		2	0,70
	b) Ziegelreste, Schlackereste?							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Schluff, feinsandig, tonig				feucht		3	1,10
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braunbeige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		4	2,00
	b) Ziegelreste							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braungrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,50	**a)** Schluff, feinsandig, humos				Grundwasserspiegel 2.30m (u. GOK) feucht		5	2,50
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 03

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		6	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		7	4,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand, humos, schluffig				feucht		1	0,50
	b) Ziegelreste							
	c) locker gelagert	**d)** leicht zu bohren	**e)** schwarz					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig, humos				feucht		2	1,00
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun bis beige					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		3	2,00
	b)							
	c) halbfest	**d)** schwer zu bohren	**e)** beige					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** beigegrau					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
4,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				Grundwasserspiegel angestiegen bis 3.10m sehr feucht bis naß		5	4,00
	b)							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 2

Projekt: Wimar, Schweriner Straße, Gebäude

Datum: 18.01.2019

Bohrung: KRB 04

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
5,00	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				Grundwasserspiegel 4.40m (u. GOK) feucht		6	5,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 05

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Asphalt						1	0,25
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,50	**a)** Sand, kiesig				feucht		2	0,50
	b) Schotter							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,60	**a)** Mittelsand, schwach kiesig				Grundwasserspiegel angestiegen bis 2.20m Grundwasserspiegel 2.60m (u. GOK) feucht		3	2,60
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
4,10	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	4,10
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellgrau bis hellbraun					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Ton, schluffig, kiesig, steinig				feucht		5	5,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 06

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
1,10	**a)** Mittelsand, kiesig, steinig				feucht		1	1,10
	b) Schotterreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellbraun bis ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,60	**a)** Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig				Grundwasserspiegel 2.25m (u. GOK) feucht		2 3	2,00 2,60
	b) inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 07

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,25	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,75	**a)** Sand, schwach kiesig				feucht		1	0,75
	b) Ziegelreste							
	c) mitteldicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,50	**a)** Schluff, tonig, sandig				Grundwasserspiegel 2.30m (u. GOK) feucht		2 3	1,50 2,50
	b) Ziegelreste, inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Sand, schluffig				sehr feucht bis naß		4	3,00
	b) Ziegelreste, inhomogen							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Ton, schluffig, schwach kiesig				feucht		5	5,00
	b)							
	c) steif bis halbfest	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** hellgrau bis ockergelb					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 08

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,60	**a)** Sand				schwach feucht bis feucht		1	0,60
	b) Schotter- und Betonreste							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** hellgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Mittelsand				Grundwasserspiegel 0.65m (u. GOK) naß		2	1,00
	b) Schotter- und Betonreste, Vließreste							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** hellbraun bis grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,60	**a)** Ton, schluffig, feinsandig				feucht		3	1,60
	b) inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellgrau bis ockergelb					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 09

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Asphalt						1	0,20
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,75	**a)** Sand, schwach kiesig				feucht bis sehr feucht		2	0,75
	b) Schotter- und Betonreste							
	c) dicht gelagert	**d)** schwer zu bohren	**e)** ockergelb bis hellgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,20	**a)** Ton, schluffig				feucht		3	1,20
	b) vereinzelt Ziegelreste, inhomogen							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Ton, schluffig				Grundwasserspiegel 2.20m (u. GOK) feucht		4	3,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH & CO.KG

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage: 4

Seite: 1

Projekt: Wismar, Schweriner Straße, Straßenraum

Bohrung: KRB 10

Bohrzeit: von: 12.02.2019 bis: 13.02.2019

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen** Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen					**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Asphalt							
	b) gestemmt							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
0,65	**a)** Sand, schwach kiesig				feucht		1	0,65
	b) Asphalt- und Betonreste							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	**d)** mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	**e)** ockergelb bis hellgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		2	1,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau bis ockergelb					
	f) Auffüllung?	**g)**	**h)**	**i)**				
3,00	**a)** Schluff, tonig, feinsandig				Grundwasserspiegel 1.30m (u. GOK) sehr feucht		3	3,00
	b) nasse Sandlinsen bei 2,2 - 2,4m und 2,6 - 2,7m							
	c) weich	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
5,00	**a)** Ton, schluffig				feucht		4	5,00
	b)							
	c) steif	**d)** leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	**e)** grau					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

FOTODOKUMENTATION

Foto 1: Blick auf den Untersuchungsbereich des „Gebäudes“.

Foto 2: Blick auf das „Gebäude“ im Untersuchungsbereich.

FOTODOKUMENTATION

Foto 3: Blick auf den Untersuchungsbereich der Bürgermeister-Haupt-Straße.

Foto 4: Blick auf den Untersuchungsbereich der Bürgermeister-Haupt-Straße.

FOTODOKUMENTATION

Foto 3: Blick auf den Untersuchungsbereich der Schweriner Straße.

Foto 4: Blick auf den Untersuchungsbereich der Schweriner Straße.

Endbericht zur Bodensanierung am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar

Projekt Nr.: 104.001.01.09-19

beantragt durch:

HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

erarbeitet durch:

upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

Rostock, 21. August 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung und Aufgabenstellung ... 3

2 Darlegung der Schadenssituation am Standort ... 4
2.1 Erkenntnisse aus vorherigen Erkundungen der Altlast ... 4
2.2 Festlegung der Sanierungs-HotSpots ... 4

3 Durchführung der Sanierungsarbeiten ... 6
3.1 Nordwestlicher Cyanid-HotSpot ... 7
3.2 HotSpot „WIS 10/15“ ... 8
3.3 Östlicher Cyanid-HotSpot ... 9
3.4 Sonstige Flächen im Sanierungsbereich ... 10
3.5 Umgang mit dem obersten Grundwasserleiter ... 10
3.6 Baubegleitende Messungen der Naphthalin-Gehalte in der Luft ... 12
3.7 Bewertung von Brunnen und Schächten sowie entsprechende Rückbauarbeiten ... 14

4 Bewertung des Sanierungserfolges ... 15

5 Zusammenfassung ... 16

Quellenverzeichnis ... 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Überschneidung der PAK-, MKW- und Cyanid-Interpolationen und Darstellung der entsprechenden Sanierungs-HotSpots ... 5

Abbildung 2 Überprüfung der Schichtmächtigkeit der eingeschobenen Sandschicht oberhalb des unsanierten Bodens ... 7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ergebnisse der Gehaltsmessung an Naphthalin in der Umgebungsluft der Gewölbe ... 13

Anlagen

Anlage 1 Lagepläne der ehemaligen Gebäude sowie der interpolierten PAK-, MKW- und Cyanidverteilungen im Boden

Anlage 2 Ergebnisübersicht aller Beprobungen der Sanierungsüberwachung

Anlage 3 Teilflächenfreigaben

Anlage 4 Lageplan zu den Naphthalin-Gehaltsmessungen in der Luft

Anlage 5 Stellungnahme HGNord zu Schachtbauwerk und Pegel

Anlage 6 Fotodokumentation

1 Vorbemerkung und Aufgabenstellung

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Von 1857 an wurde der Standort zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlebasis genutzt. Mit der Einstellung des Gaswerkbetriebs ist das Grundstück als Altlast zu werten.

Durch Altlasterkundungen und Gefährdungsabschätzungen verschiedener Ingenieurbüros aus den Jahren 1993, 1995, 2011 und 2016 sind Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden. Im Ergebnis wurde eine Bodensanierung als notwendige Voraussetzung für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes angesehen.

Am 07.07.2016 erteilte die E.DIS AG, vorheriger Eigentümer des Grundstücks, der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald (im Folgenden URST) den Auftrag für Planungsleistungen zur Sanierungsplanung nach § 13 BBodSchG für das betreffende Objekt. Dieser Sanierungsplan vom 29.08.2016 [1] beinhaltet neben einer Standortanalyse und einer umfassenden Beschreibung der Schadenssituation eine Formulierung von Sanierungszielen und -zielwerten.

Mit der Beauftragung der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH (im Folgenden Krauss) zur Durchführung einer Detailuntersuchung [2] wurde durch den Bauherrn eine verbesserte Bewertung des Ausmaßes der am Standort vorhandenen Belastungen verfolgt.

Die Sanierungsanordnung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 19.02.2019 stützt sich hierbei auf den Sanierungsplan der URST und die Detailuntersuchung von Krauss und gibt diese als Basis zur Durchführung der Sanierungsarbeiten aus.

Infolge des Erwerbs des Grundstücks, bisher allerdings an die Bedingung einer erfolgreiche Sanierung und die Bestätigung dieser durch die E.DIS AG geknüpft, und der daraus resultierenden Übertragung der Sanierungspflicht an die HD Objekt Wismar GbR wurde die upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH mit Leistungen zur fachtechnischen Sanierungsbegleitung beauftragt. Die Firma Wittfeld GmbH wurde mit allen Bautätigkeiten hinsichtlich der Bodensanierung betraut.

Der upi obliegt hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der o. g. Sanierungsziele sowie die Projektsteuerung hinsichtlich des Entsorgungsmanagements und der Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde.

2 Darlegung der Schadenssituation am Standort

2.1 Erkenntnisse aus vorherigen Erkundungen der Altlast

Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen wurde im URST-Gutachten zusammenfassend festgestellt, dass es am Standort des ehemaligen Gaswerkes Wismar auf Grund der früheren Nutzung zu erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden und untergeordnet im Grundwasser gekommen ist [1]. Diese wurden durch die Detailuntersuchung von Krauss [2] und durch die Voruntersuchungen der upi im Oktober 2019 bestätigt.

Die Kontaminationen beschränken sich dabei auf den nördlichen Bereich des Grundstücks, in dem sich die ehemaligen Gebäudekomplexe des Gaswerks befanden. Entsprechend den Ergebnissen der zahlreichen Bodenbeprobungen wurde durch die URST das in Abbildung 1 rot begrenzte Gebiet von etwa 23.000 m² zur Durchführung von Sanierungsarbeiten deklariert. Gemäß der URST wurden „im südlichen und südöstlichen Bereich […] keine Kontaminationen nachgewiesen“ [1].

Gaswerkstypische Schadstoffe wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Cyanide wurden hauptsächlich in den Auffüllungen im obersten Bodenmeter angetroffen.

Anhand der Ergebnisse konnte die URST vier HotSpots dieser Hauptkontaminenten ausmachen. Im westlichen Sanierungsgebiet fanden sich zwei Bereiche, die auffallend hohe PAK- und MKW-Werte aufweisen. Cyanid-HotSpots wurden einmal im Osten des Sanierungsbereichs sowie ein zweiter an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgefunden.

2.2 Festlegung der Sanierungs-HotSpots

Aufgrund der Überschneidung des nordwestlichen PAK-HotSpots mit dem nordwestlichen Cyanid-HotSpot, welcher deutlich umfangreicher ausfiel, als die Interpolation aus Anlage 5.3 des URST-Gutachtens (vgl. Anlage 1) erkennen ließ, wurden diese Bereiche im Verlauf der Sanierungsarbeiten als ein Sanierungs-HotSpot zusammengefasst.

Ein weiteres Überlappen der übrigen HotSpots war nicht gegeben, womit final die folgenden drei HotSpots bei der Sanierung des Standortes betrachtet wurden:

1. „Nordwestlicher Cyanid-HotSpot“
   beinhaltet ebenfalls WIS 21/15 (PAK- & MKW-HotSpot)
2. HotSpot „WIS 10/15“
   PAK- und MKW-HotSpot
3. „Östlicher Cyanid-HotSpot“

Die nachstehende Abbildung 1 gibt hierzu einen Überblick über die PAK-, MKW- und Cyanid-Interpolationen der Anlage 5.1 bis 5.3 des URST-Gutachten (vgl. Anlage 1). Zusätzlich wurden die Bereiche der oben genannten Sanierungs-HotSpots markiert, in denen die hauptsächlichen Bodenaushubarbeiten durchgeführt wurden.

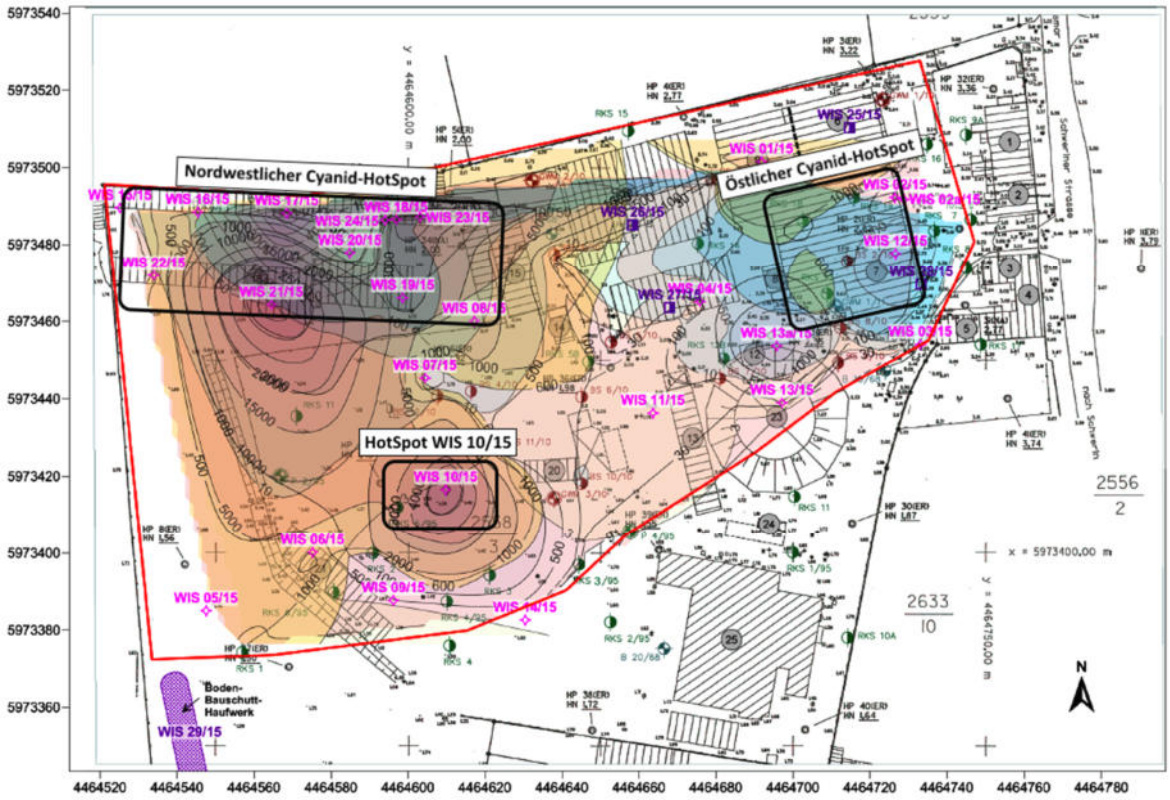


Abbildung 1 Überschneidung der PAK-, MKW- und Cyanid-Interpolationen und Darstellung der entsprechenden Sanierungs-HotSpots

3 Durchführung der Sanierungsarbeiten

Entsprechend dem URST-Gutachten wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu.

Aufgrund der flächendeckenden Voruntersuchungen des Gaswerkstandortes wurde eine Vorgehensweise zur Sanierung gewählt, bei der die ausgewiesenen HotSpots zentral angegangen und nach außen abgearbeitet wurden. Mit dem Unterschreiten der Sanierungszielwerte in den Sohl- und Randbereichen der Baugrube wurden die Sanierungsgrenzen des jeweiligen HotSpots erreicht.

Eine Erkundung neuer Belastungen bzw. HotSpots war nicht Gegenstand der Sanierungsarbeiten. Allerdings wurden Kontrollschürfe in gewissen Bereichen außerhalb der HotSpots durchgeführt, die infolge der interpolierten Belastungszonen (s. Anlage 1) oder aufgrund von organoleptischen Auffälligkeiten weitere Grenzwertüberschreitungen in den ersten zwei Bodenmetern vermuten ließen.

Entgegen der Formulierung im URST-Gutachten wurde der oberste Bodenmeter nicht flächenmäßig abgeschoben, sondern in den Bereichen entfernt, in denen grenzwertüberschreitende Belastungen festgestellt wurden. In allen übrigen Bereichen wurden allein die obersten 10 cm (Grasnarbe) abgeschoben.

Ebenfalls wurde mit den im Boden aufgefundenen Bauwerksresten abweichend von den Ausführungen im URST-Gutachten verfahren. Ein Beseitigen und Entsorgen dieser wurde grundsätzlich bei einem Überschreiten der Sanierungszielwerte verfolgt. Aus diesem Grund konnte der Großteil der Mauerwerke des östlichen Cyanid-HotSpots im Boden verbleiben. Abweichend davon wurde die Unterkellerung des außerhalb des Sanierungsgebietes befindlichen ehemaligen Elektrizitätswerkes (Gebäude 25) beinahe vollumfänglich beseitigt.

Hinsichtlich des Vorgehens der beiden zuvor benannten Sachverhalte wurde stets im engen Austausch mit der Sanierungsbehörde agiert. Dabei wurde kommuniziert, dass infolge der differenzierten Herangehensweise im Vergleich zu den Ausführungen des URST-Gutachtens keine vom Sanierungsziel abweichenden Auswirkungen zu erwarten sind. Die Gewährleistung einer unproblematischen Bebauung und Flächenversiegelung ist ebenfalls ohne einen Austausch des ersten Bodenmeters vorhanden, da die Unterbauten der Gebäude und Parkplätze auf dem von der Wittfeld GmbH hergestellten Baugrund errichtet werden. Die verbliebenen Mauerwerke werden keine Hindernisse für die Tiefengründung oder den Hochbau darstellen.

Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch, welches als oberstes Sanierungsziel neben der Vermeidung einer Grundwassergefährdung und Schadstoffmigration anzusehen ist, wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) der nachfolgenden Anlieferer verwendet:

1. Happy KSR GmbH
   Naschendorfer Straße 55
   23936 Naschendorf

2. BVP Boden Vertrieb Perdöhl GmbH
   Häuslerreihe 18
   19243 Wittenburg

Der Sand wurde entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) im Hinblick auf die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden. Eine inhalative Relevanz gem. Fußnote 1 der Tabelle 1 (BBodSchV Anh. 1) ist nicht gegeben.

Abbildung 2 Überprüfung der Schichtmächtigkeit der eingeschobenen Sandschicht oberhalb des unsanierten Bodens

3.1 Nordwestlicher Cyanid-HotSpot

Mit den ersten Aushubarbeiten im Sanierungsgebiet wurde Anfang November 2019 (45. Kalenderwoche) im nordwestlichen Cyanid-HotSpot begonnen. Die Baugrube wurde zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von etwa 150 m² angelegt.

Bereits in den ersten 50 cm unter Geländeoberkante (u. GOK) war vor allem entlang der nördlichen Grubenkante eine ausgeprägt blauverfärbte Bodenschicht von etwa 20 cm Mächtigkeit wahrnehmbar (vgl. Abbildung 1 in Anlage 6). Die über die gesamte Grubenfläche verteilten ersten Beprobungen belegten einheitlich, dass die Belastungen an PAK und Cyanid intensiv ausgebildet und weitläufig verteilt vorlagen.

Die augenscheinliche Kontamination des nördlichen Grubenrandes bekräftigt die Vermutungen, dass sich die Schadstoffbelastung auf das nördlich angrenzende Grundstück ausdehnt.

Mit dem Erweitern der Baugrube und dem Erreichen der Muddeschicht in etwa 1,5 m Tiefe zeigten die Ergebnisse der chemischen Analytik ein deutliches Unterschreiten der

Sanierungsparameter auf. Diese Schicht wurde fortan als Sanierungsgrenze der Aushubtiefe für diesen HotSpot verwendet.

Im Folgenden wurde die Eingrenzung der horizontalen Ausdehnung des HotSpots verfolgt. Anfang Februar 2020 wurden vier Schürfe entlang der südlichen Grubenkante angelegt, um die grenzwertüberschreitende Schadstoffausbreitung und damit die Aushubarbeiten für diesen HotSpot lokal begrenzen zu können. Bis zum Ende des Monats konnten auf diese Weise die großflächigen Aushübe an belastetem Bodenmaterial am nordwestlichen Cyanid-HotSpot durchgeführt werden. Verbliebene Belastungen in kleinräumigen Randbereichen wurden im Anschluss bis Mitte März bereinigt.

Der Bodenaustausch mit angeliefertem Z0-Sand begann ebenfalls Anfang Februar 2020 (6. Kalenderwoche). Vor der südlichen Grubenerweiterung wurde zunächst angestrebt die Baugrube durch Bodenauffüllungen in ihrem Umfang deutlich zu reduzieren. Auf diese Weise wurde der Problematik der Grund- und Niederschlagswasseransammlung innerhalb der Baugrube entgegengewirkt. Eine Tagwasserhaltung war somit zumeist nur nach Niederschlagsereignissen von Bedarf (vgl. Kap. 3.5).

Mit der Fertigstellung der Bodenaustauscharbeiten Mitte März wurde die Teilflächenfreigabe Nr. 1 für den Bereich des nordwestlichen Cyanid-HotSpots erstellt. Durch die Bestätigung dieser durch das StALU WM am 17.03.2020 (s. Anlage 3) wurde der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

Infolge der behördlichen Bestätigungen der Teilflächenfreigaben Nr. 3 (südlicher Randbereich des östlichen Cyanid-HotSpots) und Nr. 4 (Gebäude 15) am 18.08.2020 (s. Anlage 3) wurden auch die benachbarten Bereiche dieses HotSpots als saniert anerkannt.

3.2 HotSpot „WIS 10/15“

Der HotSpot „WIS 10/15“ wurde Mitte November 2019 angegangen und auf einer Fläche von zunächst etwa 225 m² durchschnittlich etwa 70 cm tief ausgehoben. Die Ergebnisse der ersten Beprobungen belegten den Bedarf einer Baugrubenerweiterung. Einzige Ausnahme stellte der östliche Grubenrand dar, bei dem die Sanierungszielwerte bereits deutlich unterschritten wurden.

In der ersten Dezemberwoche wurde nach erfolgter Vergrößerung der Baugrube eine zweite Probenahme an den verbliebenen Sohl- und Wandbereichen durchgeführt. Im Ergebnis wiesen einzig der südlichen Grubenrand leichte und der westlichen Rand deutliche Überschreitungen des Parameters PAK auf.

Die Belastungen des westlichen Grubenrandes konnten augenscheinlich auf die obersten 50 cm des Bodens beschränkt werden, sodass die westliche Erweiterung des HotSpots „WIS 10/15“ zunächst in dieser Mächtigkeit vollzogen wurde. Mit dem Unterschreiten der Sanierungszielwerte der Probenergebnisse des erweiterten südlichen Grubenrandes sowie des westlichen Grubenbereiches mussten keine weiteren Aushubarbeiten erfolgen.

Mit dem vollendeten Einschub von Z0-Sand wurde durch die Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 2 durch das StALU WM am 17.03.2020 (s. Anlage 3) der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

3.3 Östlicher Cyanid-HotSpot

Der letzte der drei HotSpots wurde zum Ende des Monats April angegangen. In Betrachtung der Ergebnisse und der Interpolationen der MKW- und Cyanidbelastungen gemäß dem URST-Gutachten war von einer umfangreichen Schadstoffausbreitung über die Grundfläche der ehemaligen Gebäude 6, 7, 8 und 9 auszugehen.

Nach erfolgter Beseitigung der Betonplatten zeichnete sich im Zuge der ersten Bodenabtragsarbeiten eine intensive Unterkellerung des damaligen Gebäudekomplexes ab. Eine Kontaminationsverbreitung entsprechend der anderen HotSpots war demnach nicht zu erwarten. Im Unterschied zu den unbegrenzten horizontalen Ausdehnungsmöglichkeiten innerhalb der obersten Bodenmeter der ersten beiden HotSpots war die Ausprägung der Schadstoffbelastungen im östlichen Cyanid-HotSpot mit jedem Auffinden von Mauerwänden abweichend vom benachbarten Bereich bzw. Keller. Aus diesem Grund mussten im Zuge dieser HotSpot-Sanierung viele kleinflächige Beprobungen durchgeführt werden.

Mit der Freilegung der ersten Keller wurde an der südöstlichen Ecke von Gebäude 7 begonnen, sodass am 30.04.2020 zwei Sohlbeprobungen des in etwa 1,70 m Tiefe angetroffenen Geschiebelehms (s. linkes Bilddrittel der Abb. 16 in Anlage 6) erfolgen konnte. Die Ergebnisse belegten eine deutliche Unterschreitung der Sanierungszielwerte, sodass dieser Bodenhorizont als Sanierungsgrenze der Aushubtiefe dienen konnte.

Im Folgenden wurden entlang der östlichen Fundamentsgrenze weitere Keller bis zum Erreichen der nördlichen Kante des Gebäudes 6 freigelegt. Mittels Schürfen, die sich bis zur unbelasteten Geschiebelehmschicht erstreckten, konnte anhand von Beprobungen der Sanierungsbedarf jedes aufgefundenen Kellers überprüft werden. Grundsätzlich zeigte sich dabei, dass alle Keller der südlichen Hälfte des ehemaligen Gebäudekomplexes saniert werden mussten.

Mit dem Fortschreiten der Sanierungsarbeiten in westlicher Richtung wurden an der nordwestlichen Ecke von Gebäude 7 drei verschlossene Gewölbe aufgefunden, die sich jeweils über eine etwa 15 m lange Ost-West-Ausdehnung und einer Breite von ca. 4 m erstreckten. Nach der geringfügigen Öffnung einer Gewölbedecke wurde eine stark organoleptisch auffällige Flüssigkeit sichtbar. Eine schlichte Untersuchung der Gewölbetiefe und der Flüssigkeit zeigte einen dünnen aufschwimmenden Ölfilm auf verhältnismäßig klarem Wasser. Ab einer Tiefe von etwa einem Meter waren teerähnliche Absetzungen bis zum ca. 2 m tiefen Grund zu verzeichnen.

Bis zur Sanierung dieses speziellen Herdes wurde zunächst der Großteil der umliegenden Bereiche von belastetem Bodenmaterial befreit und mit Z0-Sand aufgefüllt. Da eine visuelle Untersuchung des südlichsten Gewölbes kein Vorhandensein einer anstehenden Flüssigkeit belegte, wurden mit Beginn der 24. Kalenderwoche die zwei nördlichen Gewölbe offengelegt (s. Abbildung 21 in Anlage 6). Mittels der emv Entsorgungsgesellschaft mbH für Mecklenburg-Vorpommern konnte ein Großteil der Flüssigkeit abgesaugt und abtransportiert werden. Im Anschluss wurde das zurückgebliebene dickflüssige Material aller drei Gewölbe mit Bodenmaterial der Baustelle konditioniert (vgl. Abbildung 22 der Anlage 6) und zur Deklaration in Haufwerken aufgesetzt. Die Haufwerke wurden letztlich über den gewohnten Entsorgungsweg abtransportiert.

Mit der Fertigstellung der Sanierung der verbliebenen kleinräumigen Bereiche im Umfeld der ehemaligen Gewölbe und dem vollendeten Einschub von Z0-Sand wurde durch die

Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 6 durch das StALU WM am 18.08.2020 (s. Anlage 3) der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

3.4 Sonstige Flächen im Sanierungsbereich

Aufgrund der im URST-Gutachten interpolierten Schadstoffverteilungen stellten sich die Gebäude 10 und 15 als weitere zu untersuchende Bereiche dar.

Die Ausdehnung des östlichen Cyanid-HotSpots bis an die westliche Kante des Gebäudes 15 veranlasste weitere Beprobungen sowohl innerhalb als auch umliegend des Gebäudefundamentes. Diese bestätigten weitere Grenzwertüberschreitungen die einen Bodenaushub innerhalb der Gebäudegrenzen veranlasste.

Die verbliebenen Schadstoffüberschreitungen östlich des Gebäudes 15 konnten, aufgrund des frequentierten Zufahrtsweges für LKW, erst mit den letzten Sanierungsarbeiten am Standort durchgeführt werden. In der 30. Kalenderwoche wurde dieser Bereich von den Kontaminationen befreit und mit Z0-Sand befüllt.

Ein ähnliches Bild entsprechend dem östlichen Cyanid-HotSpot stellte sich bei Gebäude 10 dar. In mehreren Kellerbereichen wurden verschieden ausgeprägte Schadstoffbelastungen aufgefunden, wobei der Anteil an zu sanierendem Material deutlich geringer als im östlichen Cyanid-HotSpot ausfiel. Ein Bodenaustausch war letztlich nur in verhältnismäßig kleinflächigen Bereichen notwendig und dabei wenig zeitintensiv. Durch die Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 6 durch das StALU WM am 18.08.2020 (s. Anlage 3) wurde der Bereich des Gebäudes 10, angrenzend an die östliche Fundamentkante des Gebäudes 15, offiziell als saniert anerkannt.

Infolge der Durchführung von Kontrollschürfen im Bereich von Gebäude 11 und dem Gasometer konnten keine Überschreitungen der Sanierungszielwerte festgestellt werden. Weitere untersuchungswürdige Bereiche anhand der interpolierten PAK-, MKW- und Cyanidverteilungen (s. Anlage 1) oder aufgrund von organoleptischen Auffälligkeiten konnten weder innerhalb noch südlich des Sanierungsgebietes festgestellt werden. Durch die Bestätigung der Teilflächenfreigabe Nr. 5 durch das StALU WM am 18.08.2020 (s. Anlage 3) wurde der entsprechend deklarierte Bereich offiziell als saniert anerkannt.

3.5 Umgang mit dem obersten Grundwasserleiter

Sowohl der Sanierungsplan der URST [1] als auch die Detailuntersuchung durch Krauss [2] beschreiben eine temporäre (Schichten)Wasserhaltung mit nachgeschalteter mobiler Reinigung und Ableitung als erforderlich bei der Durchführung der Sanierungsarbeiten.

Hinsichtlich der Grundwasserbelastung wurde in beiden Unterlagen einheitlich formuliert, dass aufgrund der günstigen hydrogeologischen Gegebenheiten am Standort allein das Schichtenwasser als oberster Grundwasserleiter (GWL) mit gaswerktypischen Schadstoffen befrachtet ist. Es handelt sich hierbei „um einen relativ kleinen Grundwasserschaden ohne Migrationspotential innerhalb eines Auffüllungskörper“ [1]. Die unterlagernden, überwiegend geringdurchlässigen organogenen Sedimente und Schluffe bilden eine vertikale Barriere (Geringleiter), welche die auf dem Sickerwasserpfad ins Grundwasser gelangten Schadstoffe begrenzt. Aus diesem Grund ist es nicht zur Ausbildung einer Schadstofffahne

gekommen [1]. Dem folgend betrachtet Krauss das Grundwasser als „nicht weitflächig belastet“ [2].

Im letzten Absatz des Kapitels 4 im URST-Gutachten [1] wird bezüglich des Erfordernisses einer Grundwassersanierung wie folgt argumentiert: „*Das Erfordernis von technischen Gefahrenabwehrmaßnahmen bezogen auf das Schutzgut Grundwasser im Sinne einer Grundwassersanierung wird gutachterlicherseits nicht gesehen. Diesbezügliche Maßnahmen sind im Zuge der Sanierungsplanung deshalb auch nicht vorgesehen. Aufgrund der bei der […] Bodensanierung erforderlichen Wasserhaltung und Wasserreinigung erfolgt jedoch mittelbar eine Verbesserung des Zustandes des obersten GWL.*“

Diesen Formulierungen nach verfolgt eine Wasserhaltung und -reinigung im Zuge der Sanierungsarbeiten den vornehmlichen Zweck der Durchführbarkeit der Bodenaushubarbeiten durch Trockenlegung der Baugruben und Wasserableitung von den entsprechenden Flächen. Eine Wasserreinigung speziell aufgrund von Überschreitungen von Grenz- oder Geringfügigkeitsschwellenwerten des obersten Grundwasserleiters wird nicht angestrebt.

Infolge einer Wittfeld-internen Verhältnismäßigkeitsprüfung wurden zu Beginn der Baumaßnahme mit der Sanierungsüberwachung und -behörde abgestimmt, dass eine mobile Wasserreinigungsanlage nur bei einer entsprechenden Erforderlichkeit, Angemessenheit und Geeignetheit aufgestellt werden würde.

Die nachfolgenden Faktoren fanden primäre Gewichtung bei der Bewertung der Unverhältnismäßigkeit einer baubegleitenden Wasseraufbereitung:

1. Mit der Durchführung der Sanierungsarbeiten wesentlich über den Verlauf der feuchten Jahreshälfte stellt sich der Aufwand in Bezug auf die zu behandelnde Wassermenge als unverhältnismäßig zum Sanierungserfolg (s. Punkt 2 und 3) dar.
2. Am westlichen Cyanid-HotSpot ist keine Verbesserung des Zustandes des obersten GWL infolge einer Wasserhaltung und -reinigung zu erwarten, da das direkt nördlich angrenzende Grundstück mit gaswerktypischen Schadstoffen kontaminiert ist und vorläufig unsaniert verbleibt. Die beschriebene „Entfrachtung des Grundwassers (oberster GWL) von Kontaminanten“ [1] stellt sich somit als nicht realisierbar dar.
3. Mit Sanierungszielwerten von 300 mg PAK, 2.000 mg MKW und 100 mg Cyanid (bezogen auf jeweils einen Kilogramm Boden) ist im Sanierungsgebiet Bodenmaterial mit Schadstoffen verblieben. Eine nachträgliche Verunreinigung des obersten GWL durch Auswaschungen und Lösungen der verbliebenen Schadstoffe bis zur Einstellung eines Gleichgewichts zwischen Lösungsvorgängen und Fällungen sowie Verdünnungseffekten und Rekontamination durch seitlich strömende Wasser ist zu erwarten. Die Gehalte an PAK, MKW und Cyanid, die bei drei Stichprobemessungen des obersten Grundwasserleiters bestimmt wurden, bewegen sich im Bereich von 0,04 mg/l (Parameter PAK) bis 8,00 mg/l (Parameter MKW) und finden sich damit in einer deutlich niedrigeren Größenordnung als die Feststoffparameter wieder.

Auf der Baubesprechung vom 09.01.2020 wurde seitens der Wittfeld GmbH festgehalten, dass ein Abpumpen des Stau- / Niederschlagswassers aus den Baugruben nicht erforderlich ist und nur bei bautechnischem Erfordernis erfolgt. Für Sohl- und Wandbeprobungen der Baugruben wurde vereinbart, dass die Probenahmen mittels Baggerschaufel auf Anweisung der Sanierungsüberwachung erfolgen.

Bei hoch anstehendem Grubenwasser, grundsätzlich infolge von starken Niederschlagsereignissen, lag über die Dauer der Sanierungsarbeiten vermehrt ein bautechnisches Erfordernis zur Tagwasserhaltung vor. Dabei wurde so verfahren, dass in unmittelbarer Nähe zur aktuellen Baugrube Vorhaltebecken hergerichtet wurden, auf welche das Baugrubenwasser geleitet wurde. Die Auswahl der dafür gewählten Flächen fiel stets auf noch ausstehende, zu sanierende Bereiche und erfolgte unter der Berücksichtigung der Kontaminationsvermeidung von bisher unbelasteten Bereichen und Nachbargrundstücken.

Dieser Variante wurde gegenüber einer Wassereinleitung ins Kanalnetz des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) der Stadt Wismar der Vorzug gewährt, da sich der Bedarf einer Wasserreinigung zur Genehmigung der Einleitung als unwirtschaftlicher zu der zuvor beschriebenen Vorgehensweise darstellte. Eine Verbesserung der Situation auf der Baustelle wäre mit einer Einleitung ins Abwassernetz nicht zu erwarten gewesen. Mit dem Verbleiben jeglichen Wassers auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerks konnte ein gleichwertiger Erfolg, die drei zuvor aufgezeigten Punkte berücksichtigend, erzielt werden.

Abbildung 2 der Fotodokumentation (Anlage 6) verdeutlicht das grundsätzliche Handling mit Grund- und Niederschlagswasser am Beispiel des östlichen Cyanid-HotSpots. Im Vordergrund ist ein Pumpensumpf ersichtlich, der durch eine Rinne entlang der gesamten Grubenausdehnung gespeist wurde. Das Ableiten des Grubenwassers erfolgte in ein südlich der Baugrube gelegenes Vorhaltebecken. Auf diese Weise konnte das Grubenwasser zum Bodenaushub und zur Wiederverfüllung mit Z0-Sand abgesenkt werden.

Sofern möglich wurde als Alternative zu der zuvor beschriebenen Wasserhaltung die Variante gewählt, dass innerhalb der Baugrube das Grund- und Niederschlagswasser in Bereiche gepumpt wurde, die durch Erdwälle vom Arbeitsbereich abgetrennt wurden.

Beim Auffinden und Entfernen von Rohren, vor allem im Bereich des östlichen Cyanid-HotSpots, wurde das darin angestaute Wasser in die Baugrube geleitet. Abbildung 18 der Fotodokumentation (Anlage 6) veranschaulicht hierzu ein Beispiel. Der Umfang dieser Wassermassen fiel grundsätzlich verhältnismäßig gering aus, sodass ein anschließendes Konditionieren mit bereits belastetem Bodenmaterial durchgeführt werden konnte. Die Entsorgung dieses Materials erfolgte über die herkömmliche Methode der Abfalldeklaration und dem Abtransport durch ein Entsorgungsunternehmen.

3.6 Baubegleitende Messungen der Naphthalin-Gehalte in der Luft

Mit dem Auffinden von drei Gewölben, die mit organoleptisch stark auffälligen Fest- und Flüssigphasen angereichert waren, wurde im Hinblick auf die gestiegenen Durchschnittstemperaturen über den Verlauf der Frühjahrsmonate und die damit erhöhten Verflüchtigungsgrade der leicht flüchtigen Schadstoffe im Bodenmaterial eine baubegleitende Luftmessung veranlasst.

Diese diente in erster Linie der Überprüfung einer arbeitssicherheitskonformen Umgebung für die Mitarbeiter der Wittfeld GmbH. Darüber hinaus konnte auf diesem Weg das Gefährdungspotenzial für die Besitzer der nächstgelegenen Kleingartenanlage bewertet werden.

Aufgrund des vorherrschenden Teergeruchs und den bisherigen Erkenntnissen über die Belastungen des Standortes wurde eine Luftmessung hinsichtlich des aromatischen Kohlenwasserstoffes Naphthalin gewählt.

An fünf verschiedenen Tagen über die Dauer von drei Wochen wurden jeweils zwei Messungen durch die Tiefbaufirma im Beisein der Sanierungsüberwachung vorgenommen. Dabei wurde ein von der Eurofins Umwelt Nord GmbH geliehenes Pumpgerät mit einem Probenahmeröhrchen versehen und über die Dauer von 20 Minuten an den jeweiligen Messpunkten positioniert und betrieben. Im Anschluss an die Beprobung wurde das Probenahmeröhrchen entfernt, versiegelt und zur chemischen Analyse an die PiCA Prüfinstitut Chemische Analytik GmbH in Berlin versandt.

Insgesamt wurden auf diese Weise zehn Proben genommen, wovon drei (MI 144001, MI 118850 und MI 201093) direkt an den Gewölben platziert wurden (s. Anlage 4). Diese weisen erwartungsgemäß die höchsten Konzentrationen auf (vgl. Tabelle 1). Dass die Probe MI 186312, ca. 40 m südwestlich der Gewölbe gelegen, den dritthöchsten Messwert ausweist, ist durch einen verstärkten Nordostwind am 23.06.2020 zu erklären. Grundsätzlich herrschte über die Dauer der Sanierungsarbeiten ein südlich gerichteter Wind, der die durch die Sanierungsarbeiten ausgehende Geruchsbelästigung von der wismarschen Innenstadt fernhielt.

Um die Schadstoffbelastung der Luft zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage bewerten zu können, wurden entlang der Grenzmauer insgesamt fünf Messungen (MI 164608, MI 232203, MI 349356, MI 143313 und MI 118886) vorgenommen. Diese schwanken im Bereich von 2,3 bis 9,7 µg/m³ und bewegen sich damit auffallend unterhalb der Werte, die im direkten Umfeld der Gewölbe gemessen wurden.

Tabelle 1: Ergebnisse der Gehaltsmessung an Naphthalin in der Umgebungsluft der Gewölbe

Datum der Probenahme	1. Probe		2. Probe	
	Probenbez.	Ergebnisse	Probenbez.	Ergebnisse
08.06.20	MI 144001	56,0 µg/m³	MI 164608	2,3 µg/m³
10.06.20	MI 232203	9,7 µg/m³	MI 349356	3,6 µg/m³
11.06.20	MI 201090	1,4 µg/m³	MI 143313	6,6 µg/m³
22.06.20	MI 118886	3,6 µg/m³	MI 118850	440,0 µg/m³
23.06.20	MI 186312	63,0 µg/m³	MI 201093	370,0 µg/m³

Entsprechend der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 900) bewegen sich alle gemessenen Naphthalin-Werte unterhalb des Arbeitsplatzgrenzwertes (AGW) von 2 mg/m³ [4]. Nach § 2 Abs. 8 der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) gibt der AGW an, bis zu welcher Konzentration eines Stoffes akute oder chronische schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Beschäftigten im Allgemeinen nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus können die Richtwerte des Ausschusses für Innenraumrichtwerte des Umweltbundesamtes und der Obersten Landesgesundheitsbehörden zur Bewertung des Gefährdungspotenzials der nächstgelegenen Anwohner herangezogen werden. Der „Richtwert I (RW I - Vorsorgerichtwert) beschreibt die Konzentration eines Stoffes in der Innenraumluft, bei der bei einer Einzelstoffbetrachtung nach gegenwärtigem Erkenntnisstand auch dann keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, wenn ein Mensch diesem Stoff lebenslang ausgesetzt ist.“ [5]. Der RW I liegt für Naphthalin und Naphthalin-ähnliche Verbindungen bei 10 µg/m³. Damit unterschreiten bereits alle an der Grundstücks-

und Sanierungsgebietsgrenze gemessenen Naphthalin-Gehalte den Grenzwert dieser Richtlinie. Von einer Gesundheitsgefährdung sowohl der Kleingartenbesitzer als auch der Innenstadtbewohner kann demnach nicht ausgegangen werden.

3.7 Bewertung von Brunnen und Schächten sowie entsprechende Rückbauarbeiten

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden vereinzelt Schächte aufgefunden, die sich zumeist als Kontroll- und Wartungsschächte von ehemaligen unterirdischen Versorgungs- oder Abwasserleitungen darstellten. Bei Bedarf eines Erdaushubs an der entsprechenden Stelle wurden diese entfernt und als Bauschutt deklariert.

Das Auffinden eines senkrecht anstehenden, offenen PVC-Rohres im Bereich des Rasterfeldes D7 wurde infolge einer Begutachtung durch einen Hydrogeologen der Hydro-Geologie-Nord PartGmbB (im Folgenden HGNord) als Grundwassermessstelle erkannt. Da nach einer Recherche zu dieser Messstelle keine Daten aufgefunden werden konnten und dieser Bereich des Geländes im Zuge der Fachmarkterrichtung mit einer Bebauung vorgesehen ist, wurde die Grundwassermessstelle durch die Vormann & Partner Bohrgesellschaft mbH & Co. KG am 11.06.2020 fachgerecht zurückgebaut und verfüllt (vgl. Anlage 5).

Weitere Grundwassermessstellen wurden trotz Markierungen in den Plänen des URST-Gutachtens nicht auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks gefunden.

Des Weiteren wurde im Grenzbereich der Rasterfelder J2 zu K2 ein gemauerter Schacht mit ca. 1,2 m Durchmesser oberflächig freigelegt. Entsprechend der Empfehlung des Hydrogeologen vom 16.07.2020 (s. Anlage 5) wurde dieser Schacht am 05.08.2020 bis zur ca. 3 m tiefen Sohle abgebrochen und beräumt. Darüber hinaus wurde zusätzlich etwa ein Meter des anstehenden Geschiebelehms aus der Grubensohle entfernt, um die erwarteten Kontaminationen zu beseitigen. Anschließend wurde die entstandene Baugrube verfüllt und verdichtet. Das Ergebnis der Sohlbeprobung des Schachtes bestätigte schließlich eine deutliche Unterschreitung der Sanierungsparameter.

4 Bewertung des Sanierungserfolges

Das Sanierungsgebiet wurde in den vom URST-Gutachten ausgewiesenen HotSpots entsprechend der als Grenzwerte fungierenden Sanierungszielwerte saniert. Aufgrund der flächendeckenden Voruntersuchungen des Gaswerkstandortes wurden einzig in Bereichen, die infolge der interpolierten Belastungszonen oder aufgrund von organoleptischen Auffälligkeiten weitere Grenzwertüberschreitungen in den ersten zwei Bodenmetern vermuten ließen, Kontrollschürfe angelegt und auf Überschreitungen der Sanierungszielwerte untersucht.

Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden. Zusätzlich wird der Wirkungspfad Boden-Mensch durch die geplante Bebauung und weitestgehende Versiegelung des Sanierungsgebietes von etwa 90 % deutlich erschwert.

Insgesamt wurden etwa 23.000 t an kontaminiertem Bodenmaterial beseitigt und durch einen unbelasteten Sand ersetzt. Diese Mengenangabe weicht aufgrund der unter Kap. 3 beschriebenen differenzierten Herangehensweise im Vergleich zu den Ausführungen des URST-Gutachtens von der kalkulierten Menge von etwa 45.000 t ab. Eine nachteilige Auswirkung auf den Erfolg der Sanierung war dadurch nicht gegeben.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Eine Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit kann dadurch nahezu ausgeschlossen werden.

Angesichts der augenscheinlichen Kontaminationen des nördlichen Nachbargrundstücks ist eine nachträgliche Verunreinigung des eingebauten Z0-Sandes durch Fließbewegungen des obersten Grundwasserleiters vorstellbar. Sofern möglich sollten im Zuge einer Sanierung des Nachbargrundstückes Untersuchungen des ehemaligen nordwestlichen Cyanid-HotSpots hinsichtlich der erneuten Kontamination des Z0-Sandes mit gaswerktypischen Schadstoffen veranlasst werden.

Weiterhin muss bei der zukünftigen Nutzung des Grundstücks darauf geachtet werden, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch ein Bestehen der Dichtigkeit der vertikalen Barriere (Geringleiter) fortwährend unterbrochen bleibt.

5 Zusammenfassung

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Durch Altlasterkundungen und Gefährdungsabschätzungen verschiedener Ingenieurbüros sind Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen, allerdings mit einem geringen Migrationspotenzial, sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen worden.

Im Ergebnis wurde eine Bodensanierung als notwendige Voraussetzung für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes angesehen. Unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sollte durch die Beseitigung der hochbelasteten Bodenbereiche im Zuge einer Quellenbeseitigung / Herdsanierung die Voraussetzung für eine gewerbliche Folgenutzung des Standortes geschaffen werden.

Zur Durchführung der Sanierungsarbeiten wurde die Wittfeld GmbH mit allen Tiefbautätigkeiten betraut. Der upi oblag hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung bzw. zum Bodenmanagement unter Berücksichtigung der angeordneten Sanierungsziele.

Entsprechend dem Sanierungsplan der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald wurde die Vorzugsvariante des off-site-Verfahrens zur Sanierung verfolgt. Im Zuge eines Bodenaushubs innerhalb der grenzwertüberschreitenden Bereiche und dem anschließenden Ausgleich des Volumendefizites mit schadstofffreiem Liefermaterial wurde eine Sanierung des Standortes herbeigeführt. Die belasteten Bodenchargen kamen dabei entweder einer Behandlung oder einer Entsorgung durch verschiedene Nachunternehmer zu.

Zur Realisierung der Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde großflächig ein unbelasteter Sand (Z 0 gemäß LAGA) verwendet und entsprechend der Mindestvorgabe gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV Anh. 1, Tab. 1) in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufgetragen. Ein Kontaktbereich für eine orale und dermale Schadstoffaufnahme ist damit nicht vorhanden.

Infolge der durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden die Sanierungszielwerte gemäß der Sanierungsplanung vom 29.08.2016 (URST-Gutachten) erreicht und eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch erzielt. Durch die gewerbliche Nutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung des Standortes von etwa 90 % ist die Gefährdung des Einzelnen und der Allgemeinheit nahezu ausgeschlossen.

Durch die Bestätigung von insgesamt sieben Teilflächenfreigaben durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wurde über den Verlauf der Sanierungsmaßnahme das gesamte Sanierungsgebiet offiziell als saniert anerkannt.

Quellenverzeichnis

[1] URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG – ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 – Gaswerksteil; Greifswald; 29.08.2016.

[2] KRAUSS & COLL. GEOCONSULT GMBH: Detailuntersuchung des Untergrundes im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 23970 Wismar - Ehemaliges HEVAG Gaswerk; Oldenburg; 19.02.2018.

[3] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Sanierungsanordnung - Ehemaliges Gaswerk Wismar; Schwerin; 19.02.2019.

[4] Ausschuss für Gefahrstoffe - AGS-Geschäftsführung - BAuA: Begründung zu Naphthalin in TRGS 900; 27.03.2018.

[5] Umweltbundesamt: Ausschuss für Innenraumrichtwerte (vormals Ad-hoc-Arbeitsgruppe); 28.05.2020.

Link: https://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/kommissionen-arbeitsgruppen/ausschuss-fuer-innenraumrichtwerte-vormals-ad-hoc#die-richtwerte-i-und-ii

Rostock, 21. August 2020

UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord

A N L A G E N

Anlage 1

Lagepläne der ehemaligen Gebäude sowie der interpolierten PAK-, MKW- und Cyanid-verteilungen im Boden

Gebäudebezeichnung aus U1

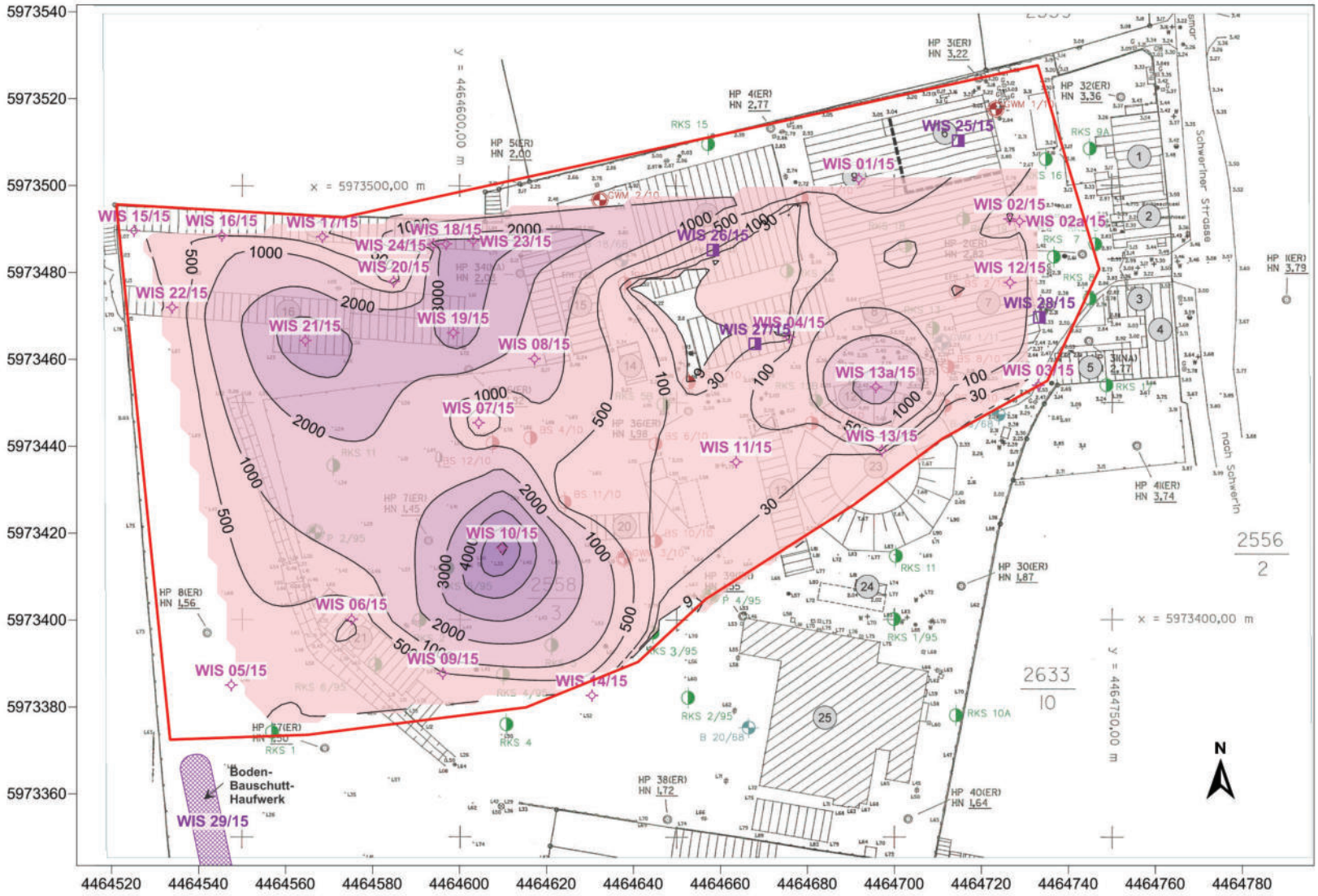
1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

N

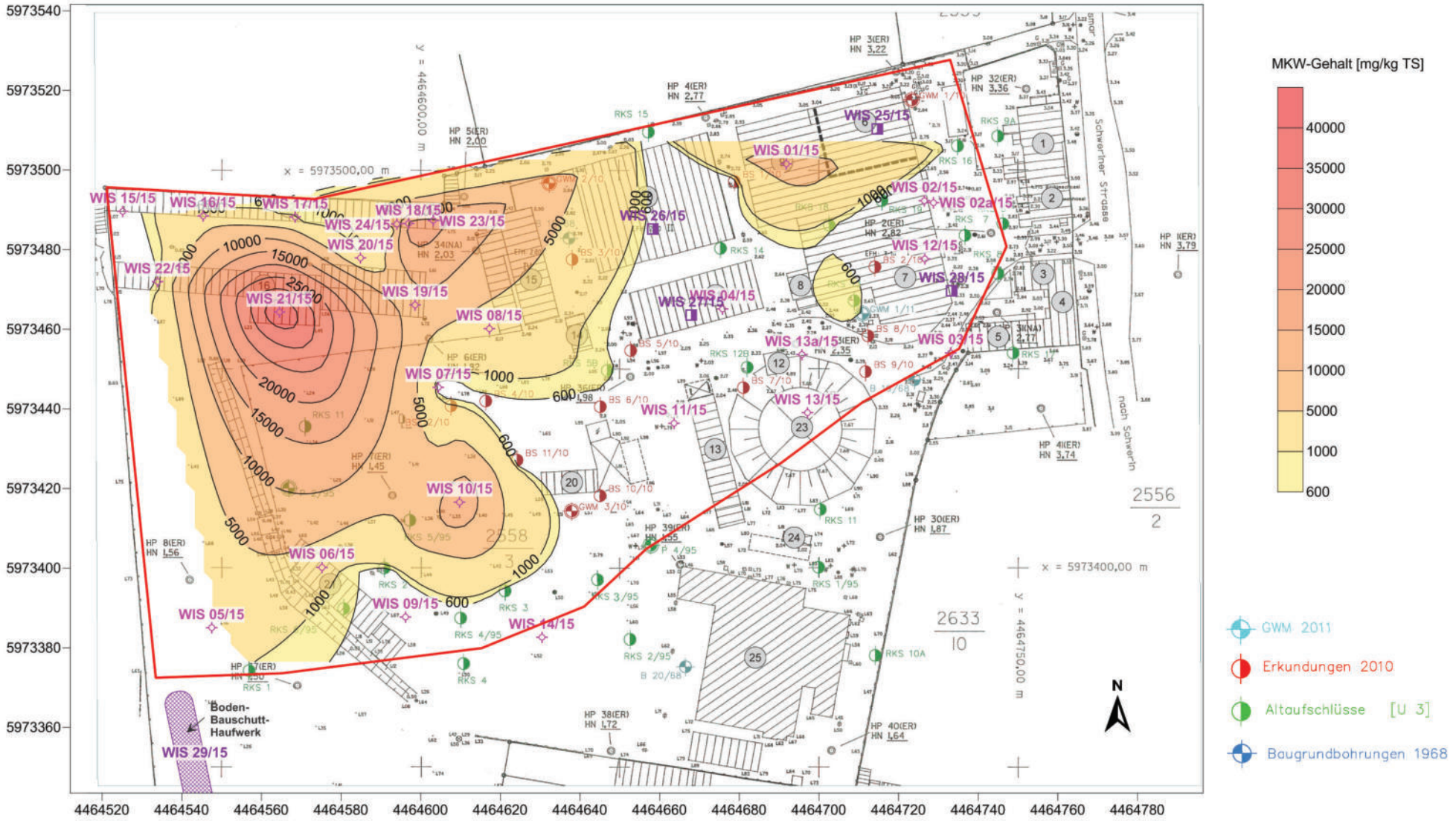
Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

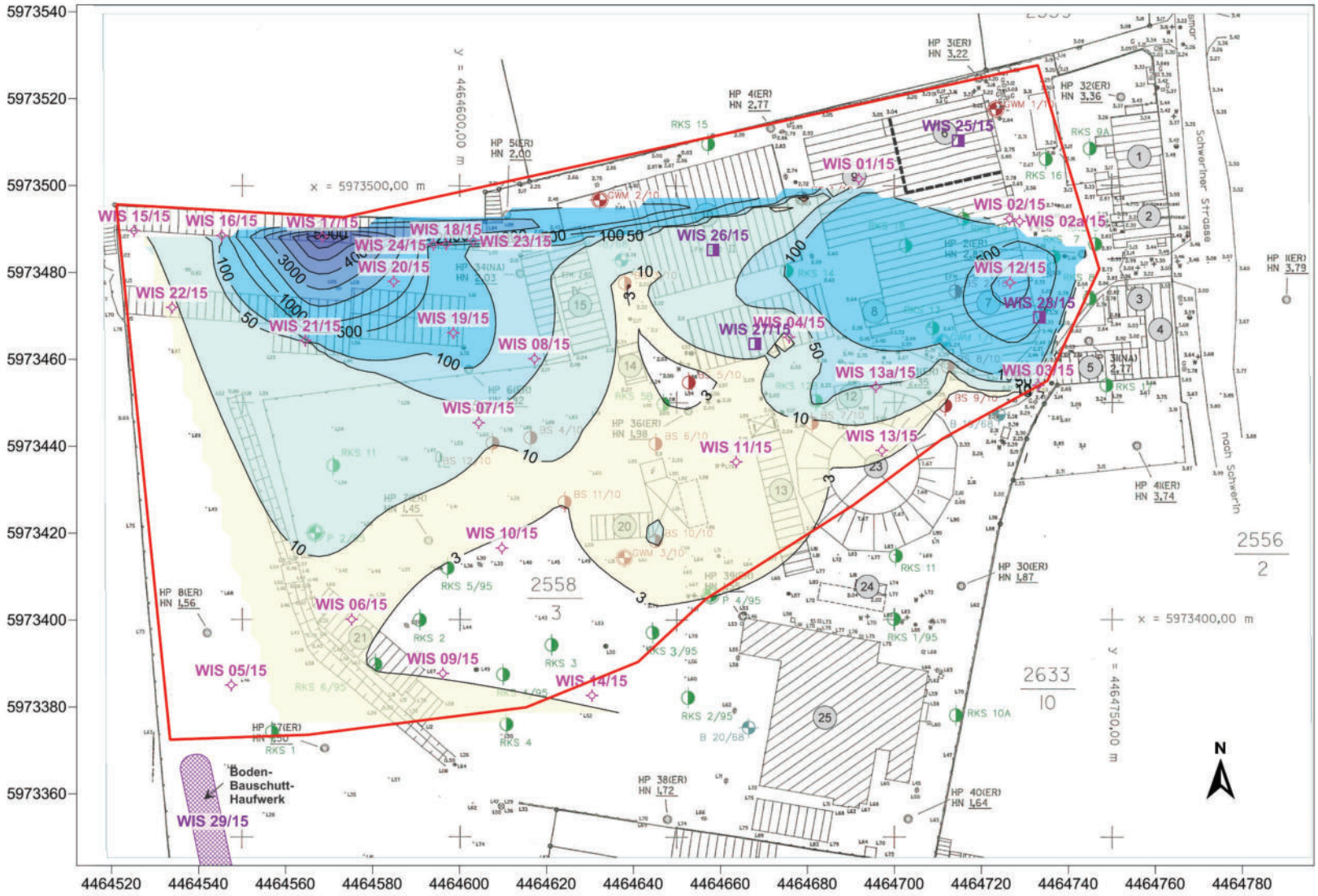
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	



Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Verteilung der PAK-Gehalte [mg/kg] im Boden		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dipl.-Geol. B. Vogler	**Anlage 5.1**	
Datum:	22.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	



Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Verteilung der MKW-Gehalte [mg/kg] im Boden		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dipl.-Geol. B. Vogler	**Anlage 5.2**	
Datum:	22.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	



WIS 10/15: Rammkernsondierung 2015

WIS 25/15: Schurf 2015

Umriss des Sanierungsbereiches (kontaminierter Bodenbereich)

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Verteilung der Cyanid-Gehalte [mg/kg] im Boden	
Auftraggeber:	E.DIS AG	
Bearbeiter:	Dipl.-Geol. B. Vogler	**Anlage 5.3**
Datum:	22.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000

URST

Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald

Anlage 2

Ergebnisübersicht aller Beprobungen der Sanierungsüberwachung

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
001	29.10.19	Bauschutt grob	Abbruch "Ziegel"	06	-		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z 1.1	-	Hg, PAK, LF, Cl	170107	2,49	< 40,00	< 0,50	< 5,00
002	29.10.19	Bauschutt fein	Vorabsiebung Hot Spot WIS 10/15	07	-		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z 2	-	PAK	170107	27,60	120,00	1,60	8,00
003	30.10.19	Oberboden	um Gasometer 23	09	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK	170504	94,80	120,00	19,00	43,00
004	30.10.19	Sand	im Gasometer 23	-	6I III	Boden				Z 2	-	PAK	170504	5,67	< 40,00	< 0,50	-
005	30.10.19	Boden / Bauschutt	um Gasometer 23	11	-		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z 1.2	-	PAK, Hg	170504	11,40	< 40,00	1,70	18,00
006	30.10.19	Boden	Miete Pick Bau	-	-	Boden				Z 2	-	PAK	170504	4,98	< 40,00	< 0,50	-
007				-	-	Boden				Z 1.1	-	TOC		1,34	50,00	< 0,50	< 5,00
008				-	-	Boden				Z 1.1	-	TOC		0,21	< 40,00	< 0,50	-
009	06.11.19	Boden / Bauschutt	Oberbodenmiete	10	-			DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	PAK	170504	4,63	< 40,00	0,80	10,00
010				10	-		Bauschutt	DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 1.2	DK 0	PAK		7,54	< 40,00	3,20	49,00
011				10	-			DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK 0	Cyanide		5,61	< 40,00	13,00	180,00
012	07.11.19	Teerpappe		05	-				PAK + PCB	-	-	-	-	35,60	-	-	-
013	12.11.19	Oberboden	Aushub Hot Spot WIS 10/15	01	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Glühverlust, TOC	170503*	348,00	150,00	6,40	38,00
014	12.11.19	Oberboden	Aushub 12+16	02	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC	170503*	121,00	< 40,00	7,20	100,00
015	13.11.19	Boden / Bauschutt	Cyanid Hot Spot	03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II	GV, TOC, lip. St.	170503*	421,00	520,00	1.000,00	17,00
016				03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	GV, TOC, lip. St.		637,00	330,00	1.200,00	23,00
~~017~~	~~13.11.19~~	~~Bauschutt~~	~~Gebäude 12+16 ("Fahrweg" Beton, Ziegel)~~	~~04~~	-	entfallen				-	-	-	-	-	-	-	-
018	13.11.19	Bauschutt / Beton	Gebäude 12+16 (Beton, Fundamente)	08	-		Bauschutt	DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Glühverlust, TOC	170106*	3.910,00	340,00	5,30	110,00
019	13.11.19	Boden / Bauschutt	Grubenrand Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3B V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	595,00	150,00	180,00	223,00
020			Grubenrand Cyanid Hot spot (südwestlich)	-	4B II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	3.970,00	1.200,00	2.000,00	3.240,00
021			3 m südlich Grube Cyanid HS (PAK vermutet)	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	85,40	250,00	34,00	162,00
022			mittlere Grube Cyanid HS (Cyanid vermutet)	-	3C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	563,00	16.000,00	3.500,00	2.510,00
023			mittlere Grube Cyanid HS (unbelastet verm.)	-	3C VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	963,00	1.800,00	840,00	577,00
024			Grubenrand Cyanid Hot Spot (südöstlich)	-	3D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4.240,00	950,00	4.900,00	737,00
025			Grubenrandbereich Cyanid Hot Spot (östlich)	-	3E VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7.890,00	820,00	89,00	332,00
026	18.11.19	Boden	Grubensohle Hot Spot WIS 10/15	-	7E II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	571,00	1.300,00	4,20	28,00
027			Grubenrand WIS 10/15 (nördlich)	-	6E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7.370,00	480,00	3,40	22,00
028			Grubenrand WIS 10/15 (östlich)	-	7E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	115,00	55,00	< 0,50	< 5,00
029			Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1.080,00	1.300,00	4,90	25,00
030			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7E I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7.220,00	1.600,00	2,30	9,00
031	18.11.19	Bauschutt / Beton	Cyanid Hot Spot	05	-		Bauschutt	DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Glühverlust	170106*	1.670,00	500,00	14,00	81,00
032	20.11.19	Boden / Bauschutt	unbrauchbarer Boden Gebäude 25	12	-	Boden		DepV		> Z 2	DK I *	Cyanid, GV, TOC	170504	18,30	250,00	11,00	145,00
033				12	-	Boden		DepV		> Z 2		PAK, GV, TOC		30,90	270,00	5,50	94,00
034	20.11.19	Oberboden	um Gasometer 23	09	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK	170504	54,00	< 40,00	5,00	29,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
035	21.11.19	Sand	im Gasometer 23	-	6I III				PAK	Z 0	-	-	-	0,16	-	-	-
036	02.12.19	Boden	Grubensohle Hot Spot WIS 10/15	-	7E II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,70	< 40,00	< 0,50	16,00
037			Grubenrand WIS 10/15 (nördlich)	-	6E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	231,00	69,00	1,00	< 5,00
038			Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	307,00	90,00	3,10	10,00
039			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7D III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1.120,00	340,00	1,10	< 5,00
040	02.12.19	Oberboden	Aushub 12+16	02	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I	GV, TOC, PAK	170504	56,30	73,00	20,00	320,00
041	02.12.19	Boden / Bauschutt	Cyanid Hot Spot	03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II	GV, TOC, lip. St.	170503*	444,00	800,00	1.400,00	946,00
042				03	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		GV, TOC, lip. St.		496,00	480,00	1.100,00	626,00
~~043~~	~~02.12.19~~	~~Bauschutt / Beton~~	~~Cyanid Hot Spot~~	~~05~~	-	entfallen				-	-	-	-	-	-	-	-
044	02.12.19	Boden	Aushub Hot Spot WIS 10/15	13	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III	Benzo[a]pyren	170503*	716,00	120,00	15,00	56,00
045				13	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		Glühverlust, TOC		663,00	160,00	2,40	12,00
046	04.12.19	Asphalt	Asphalt (Fahrtwege)	-	4J VII				PAK + PCB	Z 1.1	-	PAK	-	1,80	-	-	-
047	09.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3B IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,10	< 40,00	3,70	785,00
048			Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich-mittig)	-	3B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,88	< 40,00	10,00	385,00
049	10.12.19	Schichtenwasser (oGWL)	abgepumpt aus Cyanid Hot Spot	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	2.720 µg/l	8.000 µg/l	-	180,00 µg/l
050	10.12.19	Grabenwasser	Graben (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	32,30 µg/l	< 100 µg/l	-	310,00 µg/l
051	11.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich-mittig)	-	3C VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	6,06	< 40,00	8,90	531,00
052			Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich)	-	3D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	21,70	< 40,00	14,00	350,00
053			Grubenrand Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	629,00	940,00	95,00	465,00
054	11.12.19	Oberflächenwasser	Biotop (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,69 µg/l	< 100 µg/l	-	140,00 µg/l
055	12.12.19	Boden	Grubensohle Cyanid Hot Spot (östl., bei Gb. 15)	-	3E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,31	< 40,00	17,00	20,00
056	16.12.19	Boden	Cyanid Hot Spot	14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III *	Glühverlust, TOC	170503*	531,00	220,00	1.500,00	734,00
057				14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		Glühverlust, TOC		946,00	300,00	1.100,00	299,00
058				14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		Glühverlust, TOC		2.270,00	580,00	630,00	1.070,00
059				14	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		GV, TOC, lip. St.		3.670,00	240,00	470,00	1.520,00
060	18.12.19	Boden / Bauschutt	Abtrag Raster A-F 5-6	15	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	PAK, GV, TOC	170504	73,10	83,00	10,00	146,00
061				15	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		PAK, GV, TOC		79,60	53,00	16,00	142,00
062	13.01.20	Grabenwasser	Graben (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,04 µg/l	< 100 µg/l	-	680,00 µg/l
063		Oberflächenwasser	Biotop (benachbartes Grundstück)	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,08 µg/l	< 100 µg/l	-	120,00 µg/l
064		Schichtenwasser (oGWL)	abgepumpt aus Cyanid Hot Spot	-	-				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	219,00 µg/l	< 100 µg/l	-	280,00 µg/l
065	09.01.20	Boden	dunkler Boden in ca. 40 cm Tiefe	-	7E IV				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	18,20	970,00	-	-
066			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D V				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	-	-
067			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D II				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	16,90	< 40,00	-	-

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
Sanierungszielwerte														300,00	2.000,00	100,00	
068	15.01.20	Bauschutt	Gebäude 24 + 25	16	-		Bauschutt			Z 1.1	-	PAK, Leitfähigkeit	170107	3,26	90,00	-	-
069				16	-		Bauschutt			Z 2	-	Kohlenwasserstoffe		2,86	930,00	-	-
070	15.01.20	Boden	Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	62,60	70,00	< 0,50	7,00
071			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7D III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,80	320,00	1,90	5,00
072	15.01.20	Boden	Cyanid Hot Spot	17	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK III *	TOC, GV, Sulfat	170503*	5.140,00	670,00	390,00	790,00
073				17	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2		TOC, GV		152,00	140,00	3.800,00	790,00
074	04.02.20	Boden	Schurf 1, Probe 1	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	41,30	410,00	9,80	52,00
075			Schurf 1, Probe 2	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,48	110,00	17,00	76,00
076			Schurf 1, Probe 3	-	4A IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	29,30	83,00	1.900,00	10,00
077			Schurf 1, Probe 4	-	4A IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	24,60	1.400,00	280,00	6.960,00
078	05.02.20	Boden	Schurf 2, Probe 1	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	211,00	430,00	330,00	47,00
079			Schurf 2, Probe 2	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	25,70	< 40,00	5,30	89,00
080			Schurf 2, Probe 3	-	4B IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	31,20	< 40,00	25,00	47,00
081			Schurf 3, Probe 1	-	4C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	908,00	150,00	22,00	64,00
082			Schurf 3, Probe 2	-	4C VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	370,00	390,00	22,00	39,00
083			Schurf 3, Probe 3	-	4C VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	682,00	82,00	42,00	50,00
084			Schurf 4, Probe 1	-	4D V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	73,00	900,00	290,00	53,00
085			Schurf 4, Probe 2	-	4D VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	66,40	57,00	130,00	1.710,00
086			Schurf 4, Probe 3	-	4D VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	65,90	< 40,00	4,00	55,00
087	12.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	335,00	-	-	-
088				14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	1.380,00	-	-	-
089				14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	484,00	-	-	-
090				14	-				PAK [Ex]	-	-	-	-	495,00	-	-	-
091	12.02.20	Wasser (oberster GWL)	Cyanid Hot Spot	-	-	Abwassereinleitgenehmigung			PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,90 µg/l	< 1.000 µg/l	-	70,00 µg/l
092	17.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S1P4 - südlicher Rand)	-	4A VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	46,40	270,00	36,00	101,00
093	19.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	18	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	41,90	230,00	140,00	349,00
094				18	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, lip. St., BTE		380,00	330,00	86,00	295,00
095	19.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, lip. St., KW	170503*	128,00	12.000,00	310,00	111,00
096				19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, lip. St., KW		126,00	1.100,00	830,00	234,00
097	19.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S3P3 - südlicher Rand)	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	907,00	120,00	0,90	24,00
098			Cyanid Hot Spot (S3P3 - südlicher Rand)	-	4C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	73,90	< 40,00	17,00	51,00
099	26.02.20	Boden	Oberboden	20	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK, Cyn.,	170503*	32,00	< 40,00	360,00	759,00
100				20	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, FS, SO		23,00	< 40,00	140,00	426,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
101	27.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S4P3 - südlicher Rand)	-	4D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	241,00	< 40,00	9,50	16,00
102			Cyanid Hot Spot (S4P3 - südlicher Rand)	-	4E VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	93,40	< 40,00	46,00	79,00
103	27.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot	19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	168,00	65,00	120,00	520,00
104				19	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II *	GV, TOC, BTEX, FS, S		21,20	200,00	120,00	242,00
105	02.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot (östlicher Rand)	-	3E VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	616,00	92,00	38,00	45,00
106			Cyanid Hot Spot (östlicher Rand)	-	4E IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	473,00	62,00	170,00	187,00
107	02.03.20	Boden / Bauschutt	um Gasometer 23	11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	Glühverlust, TOC	170504	15,50	< 40,00	5,10	8,00
108				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK		33,80	< 40,00	6,90	18,00
109				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	Glühverlust, TOC		10,20	< 40,00	< 0,50	< 5,00
110				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK 0	-		12,30	< 40,00	1,30	22,00
111				11	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z 2	DK 0 *	Glühverlust, TOC		4,07	< 40,00	1,20	< 5,00
112	03.03.20	Boden	südl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)	-	5C II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	403,00	160,00	6,10	42,00
113			südl. Erw. Cyanid HS (südlicher Rand)	-	5C IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	85,70	270,00	3,40	28,00
114			südl. Erw. Cyanid HS (westlicher Rand)	-	5B III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	438,00	460,00	16,00	24,00
115	05.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC	170503*	111,00	120,00	22,00	129,00
116				21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC		101,00	130,00	9,90	72,00
117				21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC		146,00	170,00	71,00	746,00
118				21	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	Glühverlust, TOC		106,00	87,00	14,00	106,00
119	10.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3F VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	13,40	< 40,00	0,80	12,00
120			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	< 0,05	< 40,00	< 0,50	< 5,00
121			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,34	< 40,00	9,10	26,00
122			östl. Erw. Cyanid HS Nordrand	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	33,40	< 40,00	4,60	31,00
123	16.03.20	Boden / Bauschutt	südl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)		5C III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	80,00	130,00	17,00	29,00
124			südl. Erw. Cyanid HS (westlicher Rand)		5B II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	14,90	< 40,00	< 0,50	10,00
125	17.03.20	Boden	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4E V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	56,60	< 40,00	18,00	38,00
126	17.03.20	Boden / Bauschutt	Cyanid Hot Spot	22	4A VIII	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, FS, SO	170504	33,50	< 40,00	19,00	201,00
127	18.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)		4F IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	386,00	140,00	43,00	189,00
128			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15		4F I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	21,80	< 40,00	3,30	24,00
129	18.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	23	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, lip. St	170503*	266,00	110,00	420,00	< 5,00
130	18.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	24	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	78,60	< 40,00	70,00	251,00
131	24.03.20	Boden	Oberboden außerhalb des Sanierungsbereiches	27	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK	170504	40,50	90,00	7,30	51,00
132				27	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC		6,10	< 40,00	2,40	56,00
133	24.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	22	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, F, SO	170504	86,80	130,00	29,00	106,00
134	24.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	23	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, SO	170503*	17,60	< 40,00	54,00	604,00
135	24.03.20	Boden	Cyanid Hot Spot	24	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, FS, SO	170503*	331,00	100,00	210,00	213,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
136	24.03.20	Boden	Oberboden außerhalb des Sanierungsbereiches	28	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, SO	170504	38,40	170,00	31,00	178,00
137				28	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, SO		48,00	150,00	37,00	264,00
138	31.03.20	Boden	Sand aus Gasometer 23	-	8I III				PAK, MKW, Cy.	Z2	-	PAK, Cyanid	170504	4,60	68,00	< 0,50	14,00
139				-	8I III				PAK, MKW, Cy.	Z2	-	PAK, Cyanid		4,62	120,00	< 0,50	6,00
140	02.04.20	Boden	Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	12,50	< 40,00	< 0,50	< 5,00
141			Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,57	< 40,00	1,80	25,00
142	02.04.20	Boden	Aushub Gb. 15 und Rest von HW-14-1	25	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK II*	GV, TOC, lip. St.	170503*	260,00	440,00	440,00	300,00
143				25	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cy., li		488,00	180,00	430,00	200,00
144	02.04.20	Boden	Boden Gb. 15	26	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I*	GV, TOC, PAK, gel. F	170503*	252,00	< 40,00	19,00	150,00
145				26	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I*	GV, TOC, PAK, lip. St		2.180,00	110,00	40,00	250,00
146	02.04.20	Bauschutt	Abriss Gb. 14/15	-	5F VII		Bauschutt		PAK, MKW, Cy.	Z2	-	PAK	170504	17,70	< 40,00	0,80	7,00
147	02.04.20	Boden	Boden um Gasometer 23	11	-				PAK + Cyanid	> Z2	-	Cyanid	170504	6,25	-	4,30	43,00
148				11	-				PAK + Cyanid	Z2	-	PAK, Cyanid		12,20	-	3,00	17,00
149	22.04.20	Boden	Boden aus Gasometer 23	29	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	Z2	DK I	lip. St., unp. KW	170503*	24,10	1.700,00	2,70	< 5,00
150				29	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK 0	-		5,80	180,00	0,70	23,00
151	28.04.20	Boden / Bauschutt	Bodenaushub Gb. 6, 7 und 11	30	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,	170503*	114,00	< 40,00	130,00	1.470,00
152				30	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,		127,00	< 40,00	140,00	1.420,00
153	28.04.20	Boden / Bauschutt	Bodenaushub Gb. 6, 7 und 11	31	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,	170503*	469,00	370,00	110,00	1.370,00
154				31	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I*	GV, TOC, PAK, Cyn.,		480,00	230,00	120,00	697,00
155	28.04.20	Boden	Sand aus Gb. 7	32	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I	Cyanid	170504	23,90	< 40,00	26,00	312,00
156				32	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK 0	-		4,55	< 40,00	11,00	276,00
157	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4G VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	60,80	< 40,00	8,70	101,00
158	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4H VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	15,20	< 40,00	6,10	185,00
159	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 2	-	4K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,29	< 40,00	< 0,50	59,00
160	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 1	-	4K IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	40,00
161	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7	33	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I *	GV, TOC, PAK, FS, SC	170503*	170,00	< 40,00	47,00	1.600,00
162				33	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z2	DK I *	GV, TOC, PAK, FS, SC		40,00	< 40,00	140,00	830,00
163	04.05.20	Boden / Bauschutt	Bodenaushub Gb. 7	-	3K IV	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.				170503*	3.290,00	1.600,00	2.100,00	605,00
164				-	3K IV	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.					9.310,00	1.800,00	2.000,00	523,00
165	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,82	< 40,00	< 0,50	36,00
166			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,30	< 40,00	1,00	76,00
167	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,75	< 40,00	< 0,50	< 5,00
168			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,60	< 40,00	11,00	26,00
169	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 - Sohle	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	6,00
170			Schurf Gb. 9 - Aushub	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,07	< 40,00	1,00	< 5,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
171	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 - Sohle	-	3H II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,21	< 40,00	1,90	41,00
172			Schurf Gb. 10 - Aushub	-	3H II	Boden			PAK, MKW, Cy.		-			13,90	< 40,00	430,00	474,00
173	04.05.20	Boden	Schurf WIS 13a/15 - Sohle	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	55,00	< 0,50	10,00
174			Schurf WIS 13a/15 - Aushub	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		n. b.	< 40,00	29,00	622,00
175	04.05.20	Boden	Schurf (westlicher Gasometerrand) - Sohle	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,87	< 40,00	82,00	847,00
176			Schurf (westlicher Gasometerrand) - Aushub	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		97,60	98,00	50,00	1.170,00
177	04.05.20	Boden	Boden Gb. 15	26	-				PAK [E]	> Z2	-	-	-	717,00	-	-	-
178				26	-				PAK [E]	> Z2	-	-		376,00	-	-	-
179				26	-				PAK [E]	> Z2	-	-		408,00	-	-	-
180	05.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 6, 7 und 9	34	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK, Cy., li	170503*	303,00	170,00	90,00	850,00
181				34	-	Boden		DepV	PAK, MKW, Cy.	> Z 2	DK I *	GV, TOC, PAK,lip. St		309,00	210,00	51,00	340,00
182	05.05.20	Wasser	Wasserbeprobung im Vorlauf des Abpumpens aus Kaverne / Gewölbe (Gb. 9)	-	3I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	93.000 µg/l	73.000 µg/l	-	1.100 µg/l
183	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (südlich Gewölbe) - Sohle	-	3I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		11,20	< 40,00	10,00	344,00
184			Schurf Gb. 7 (südlich Gewölbe) - Aushub	-	3I IX	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO		43,90	< 40,00	820,00	551,00
185	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 7 - Sohle	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	0,60	26,00
186			Schurf südlich Gb. 7 - Aushub	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		10,10	< 40,00	8,30	72,00
187	07.05.20	Boden	Schurf östlich Gb. 7 (zw. Pflasterstr. und Gb.) - Sohle	-	3K VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,63	< 40,00	3,20	111,00
188			Schurf östlich Gb. 7 (zw. Pflasterstr. und Gb.) - Aush	36	3K VIII	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO		68,00	< 40,00	260,00	922,00
189	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 8 - Sohle	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,53	< 40,00	2,70	43,00
190			Schurf südlich Gb. 8 - Aushub	36	4J VII	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX		212,00	200,00	100,00	562,00
191	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 3) - Sohle	-	3J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		11,60	< 40,00	1,10	43,00
192			Schurf Gb. 7 (Becken 3) - Aushub	-	3J IX	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., KW, BTEX		833,00	2.200,00	310,00	7.330,00
193	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Sohle	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,50	< 40,00	15,00	1.420,00
194			Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Aushub	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		113,00	< 40,00	2,90	271,00
195	14.05.20	Boden	Sand aus Gb. 7	32	-				Cyanid	-	-	-	-	-	-	5,00	249,00
196				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	5,20	239,00
197				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	5,90	1.750,00
198				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	5,20	156,00
199				32	-				Cyanid	-	-	-		-	-	8,60	227,00
200	18.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 (Nord) - Sohle	-	2H VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
201			Schurf Gb. 10 (Nord) - Aushub	-	2H VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		1.130,00	72,00	5,00	33,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
202	18.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 (West) - Sohle	-	3G I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	5,00
203			Schurf Gb. 10 (West) - Aushub	37	3G I	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy.	170503*	733,00	170,00	11,00	67,00
204	18.05.20	Boden	Schurf Gb. 10 (Süd) - Sohle	-	3G IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
205			Schurf Gb. 10 (Süd) - Aushub	37	3G IX	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO	170503*	55,10	< 40,00	27,00	114,00
206	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Sohle	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		338,00	140,00	< 0,50	15,00
207			Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Aushub	-	3J IV	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX		172,00	140,00	87,00	268,00
208	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (westl. Becken 2) - Sohle	-	4J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,15	< 40,00	< 0,50	< 5,00
209			Schurf Gb. 7 (westl. Becken 2) - Aushub	-	4J I	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, Phe		5.990,00	1.500,00	22,00	92,00
210	19.05.20	Boden	Schurf westl. Gb. 7 - Sohle	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,31	< 40,00	110,00	358,00
211			Schurf westl. Gb. 7 - Aushub	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		184,00	53,00	67,00	254,00
212			Schurf westl. Gb. 7 - Rand in ca. 2,0 - 2,5m Tiefe	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		145,00	< 40,00	53,00	1.150,00
213	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - 1,5 m Tiefe	-	2I IX / 3I III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,56	73,00	9,40	72,00
214			Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - Aushub	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		7,42	68,00	3,00	95,00
215	19.05.20	Boden	Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Sohle	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
216			Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Aushub	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		27,50	< 40,00	3,80	35,00
217	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 7	35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX	170503 *	550,00	290,00	250,00	2.010,00
218				35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO		306,00	260,00	190,00	892,00
219	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 7		-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX	-	1.160,00	430,00	600,00	1.320,00
220					-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX		250,00	240,00	540,00	859,00
221	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 7	35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., BTEX	170503 *	662,00	260,00	130,00	519,00
222				35	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO		302,00	210,00	370,00	1.020,00
223	27.05.20	Boden / Bauschutt	Aushub Gb. 6, 7 und 9	34	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO,	170503*	574,00	150,00	140,00	922,00
224				34	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	PAK, Cy., BTEX, SO		228,00	120,00	87,00	552,00
225	27.05.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7	33	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO	170503*	75,40	< 40,00	280,00	965,00
226				33	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	TOC, PAK, Cy., SO		48,00	< 40,00	170,00	918,00
227	04.06.20	Boden	Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Sohle	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,81	< 40,00	1,80	42,00
228			Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Aushub	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		30,70	< 40,00	29,00	151,00
229	04.06.20	Boden	Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Sohle	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	7,00
230			Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Aushub	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		81,50	120,00	9,80	123,00
231	04.06.20	Anlieferung Sand	Anlieferungskontrolle	-	4K VIII	Boden					-		-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
232	09.06.20	Boden	Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Sohle (Torf)	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	51,40	< 40,00	< 0,50	90,00
233			Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Lehm	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		141,00	< 40,00	< 0,50	12,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
234	17.06.20	Boden	Sohle Gb. 10 (nordöstl. Becken)	-	2H VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	3,70	14,00
235			Sohle Gb. 10 (nördl. Becken - Ost)	-	2G IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		3,10	< 40,00	< 0,50	6,00
236			Sohle Gb. 10 (nördl. Becken - West)	-	3G II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		6,04	< 40,00	< 0,50	7,00
237			Sohle Gb. 10 (nordwestl. Becken)	-	3F III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,30	< 40,00	2,30	67,00
238			Sohle Gb. 10 (zentraler Bereich)	-	3G VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		10,50	< 40,00	< 0,50	33,00
239	17.06.20	Boden	Schurf südwestl. Gb. 10 (Sohle)	-	4G II				PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	5,00
240			Schurf südwestl. Gb. 10 (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-		158,00	< 40,00	13,00	44,00
241	17.06.20	Boden	Schurf südöstl. Gb. 10 (schwarze Schicht)	-	3H VIII				PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-	-	9,05	< 40,00	<0,50	5,00
242			Schurf südöstl. Gb. 10 (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy. [E	-	-	-		111,00	< 40,00	40,00	84,00
243			Schurf südöstl. Gb. 10 (Sohle)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		3,07	< 40,00	< 0,50	6,00
244	24.06.20	Boden	Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	80,60	< 40,00	8,00	203,00
245			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		77,40	52,00	45,00	413,00
246			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		166,00	210,00	21,00	166,00
247	24.06.20	Boden	südwestl. Ecke von Gb. 10	-	3G VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	218,00	110,00	85,00	1.360,00
248	24.06.20	Anlieferung Sand	Einschub im Gasometer	-	6J				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
249			Einschub östlich HS WIS 10/15	-	7G				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,74	< 40,00	2,30	82,00
250	25.06.20	Boden	Schurf südöstl. Ecke von Gb. 15 - östl. Rand	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	462,00	130,00	110,00	417,00
251			Schurf südöstl. Ecke von Gb. 15 - Aushub	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		160,00	130,00	80,00	59,00
252	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,52	< 40,00	85,00	631,00
253			südwestl. Gewölbe (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		11.200,00	3.000,00	190,00	230,00
254	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	4I II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	165,00	< 40,00	60,00	57,00
255			südwestl. Gewölbe (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		55,90	< 40,00	26,00	284,00
256	01.07.20	Boden	nördl. Gewölbe (Sohle)	-	3J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,71	79,00	220,00	324,00
257	01.07.20	Anlieferung Sand	Haufwerk "Eggert"	-	3F VII	Boden					-		-	0,46	< 40,00	< 0,5	5,00
258			Haufwerk "Happy KSR"	-	3F VII	Boden					-			n. b.	< 40,00	< 0,5	< 5,00
259	07.07.20	Boden	Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand - Süd)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	61,30	< 40,00	180,00	300,00
260			Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand - Nord)	-	3K VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		34,30	< 40,00	78,00	287,00
261	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf südöstl. Gb. 15 (West)	-	4F IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	30,70	< 40,00	9,00	76,00
262			Schurf südöstl. Gb. 15 (Mitte)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		90,40	< 40,00	4,30	50,00
263			Schurf südöstl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		17,00	< 40,00	4,50	23,00
264	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf östl. Gb. 15 (West)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	378,00	93,00	96,00	701,00
265			Schurf östl. Gb. 15 (Mitte)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		37,10	< 40,00	1,70	27,00
266			Schurf östl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		65,00	< 40,00	9,30	178,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
												Sanierungszielwerte		300,00	2.000,00	100,00	
267	20.07.20	Boden	erw. Ausbaggerung nördl. Gewölbe (Sohle)	-	3J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	1,10	16,00
268	20.07.20	Boden	südöstlicher Rand Gb. 15 (Sohle)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,98	< 40,00	9,90	133,00
269			östlich Gb. 15 (Sohle)	-	3F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		n. b.	< 40,00	26,00	239,00
270	20.07.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (Sohle)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	39,00
271			südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		70,10	< 40,00	120,00	272,00
272			südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (südl. Rand)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		7,87	< 40,00	82,00	1.500,00
273	20.07.20	Boden	Untersuchung der Rückstellprobe 271	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	94,00	< 40,00	56,00	86,00
274	05.08.20	Boden	Aushebung Schacht (Sohlbeprobung)	-	2K VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,54	< 40,00	0,60	45,00
275	05.08.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand)	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	28,90	< 40,00	8,90	45,00
276	05.08.20	Boden	Aushub Schacht und Cy.-HS-Ost (s. 274 + 275)	-	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	-	170503*	16,80	170,00	30,00	100,00
277				-	-	Boden			PAK, MKW, Cy.	> Z 2	-	-		54,00	72,00	29,00	414,00

DK ... * nach behördl. Zustimmung zu GV und TOC geringer einzustufen

Anlage 3

Teilflächenfreigaben

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 1

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

A3 – D4

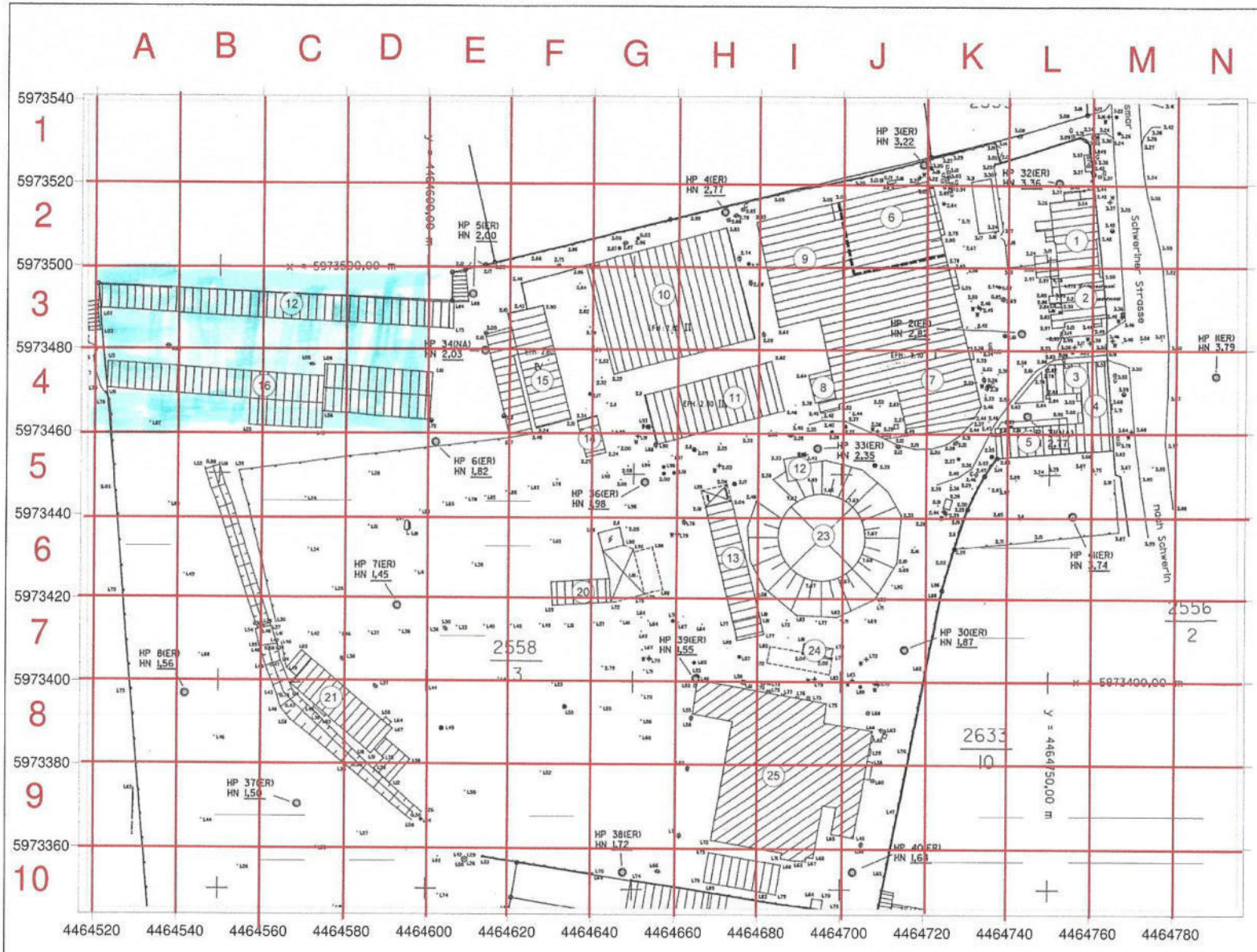
☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder:
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Abtrag der Grasnarbe - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	16.03.2020 Ort, Datum	Daiker Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	16.03.2020 Ort, Datum Wismar	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	17.03.2020 Ort, Datum	F. Kl... Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

Teilfläche Nr. 1

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG			
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
021			3 m südlich Grube Cyanid HS (PAK vermutet)	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	85,40	250,00	34,00	162,00
047	09.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich)	-	3B IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,10	< 40,00	3,70	785,00
048			Grubensohle Cyanid Hot Spot (westlich-mittig)	-	3B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,88	< 40,00	10,00	385,00
051	11.12.19	Boden / Bauschutt	Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich-mittig)	-	3C VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	6,06	< 40,00	8,90	531,00
052			Grubensohle Cyanid Hot Spot (östlich)	-	3D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	21,70	< 40,00	14,00	350,00
074	04.02.20	Boden	Schurf 1, Probe 1	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	41,30	410,00	9,80	52,00
075			Schurf 1, Probe 2	-	4A VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,48	110,00	17,00	76,00
079			Schurf 2, Probe 2	-	4B VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	25,70	< 40,00	5,30	89,00
080			Schurf 2, Probe 3	-	4B IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	31,20	< 40,00	25,00	47,00
086			Schurf 4, Probe 3	-	4D VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	65,90	< 40,00	4,00	55,00
092	17.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S1P4 - südlicher Rand)	-	4A VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	46,40	270,00	36,00	101,00
098			Cyanid Hot Spot (S3P3 - südlicher Rand)	-	4C V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		73,90	< 40,00	17,00	51,00
101	27.02.20	Boden	Cyanid Hot Spot (S4P3 - südlicher Rand)	-	4D IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	241,00	< 40,00	9,50	16,00

16.03.2020

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 2

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

A6 – E8

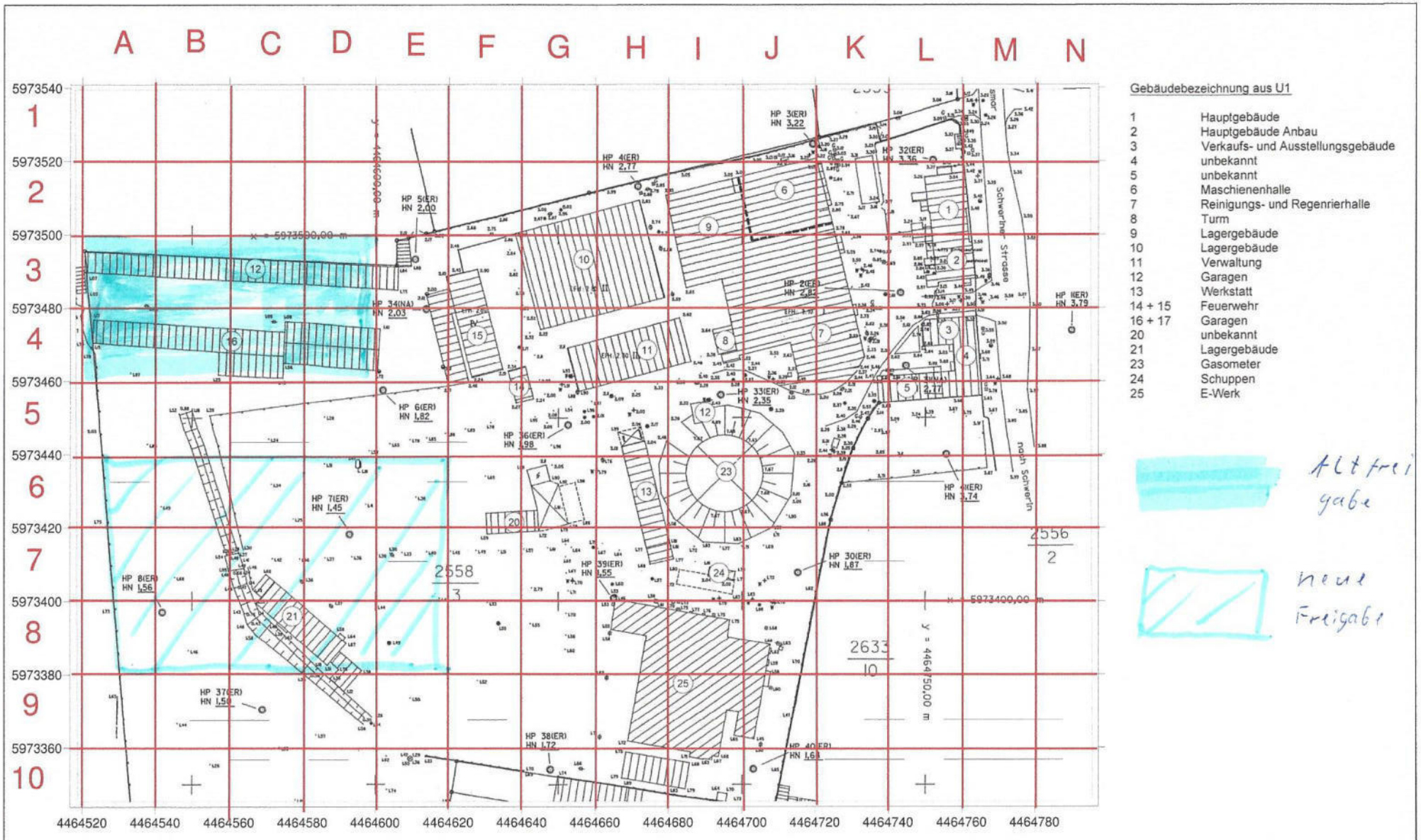
☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder:
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Abtrag der Grasnarbe - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	16.03.2020 Ort, Datum	Daiker Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	16.03.2020 Ort, Datum Wismar	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	17.03.20 Ort, Datum	F. K... Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 50
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

altfreigabe

neue Freigabe

Teilfläche Nr. 2

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang				Zuordnung			AVV-Nr.	PAK-Belastung	MKW-Belastung	Cyanid-Belastung	
						LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	LAGA	DepV	Ursache		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/l]
Sanierungszielwerte														300,00	2.000,00	100,00	
028			Grubenrand WIS 10/15 (östlich)	-	7E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	115,00	55,00	< 0,50	< 5,00
036	02.12.19	Boden	Grubensohle Hot Spot WIS 10/15	-	7E II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,70	< 40,00	< 0,50	16,00
037			Grubenrand WIS 10/15 (nördlich)	-	6E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	231,00	69,00	1,00	< 5,00
065	09.01.20	Boden	dunkler Boden in ca. 40 cm Tiefe	-	7E IV				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	18,20	970,00	-	-
066			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D V				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	< 0,05	< 40,00	-	-
067			Lehmboden (grau/blau) in ca. 70 cm Tiefe	-	7D II				PAK + MKW [Ex]	-	-	-	-	16,90	< 40,00	-	-
070	15.01.20	Boden	Grubenrand WIS 10/15 (südlich)	-	7E VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	62,60	70,00	< 0,50	7,00
071			Grubenrand WIS 10/15 (westlich)	-	7D III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,80	320,00	1,90	5,00

16.03.2020

Neubau Fachmarktzentrum Wismar

Projekt-Nr.: 104.001.01.09-19

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 3

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

A5 – D5

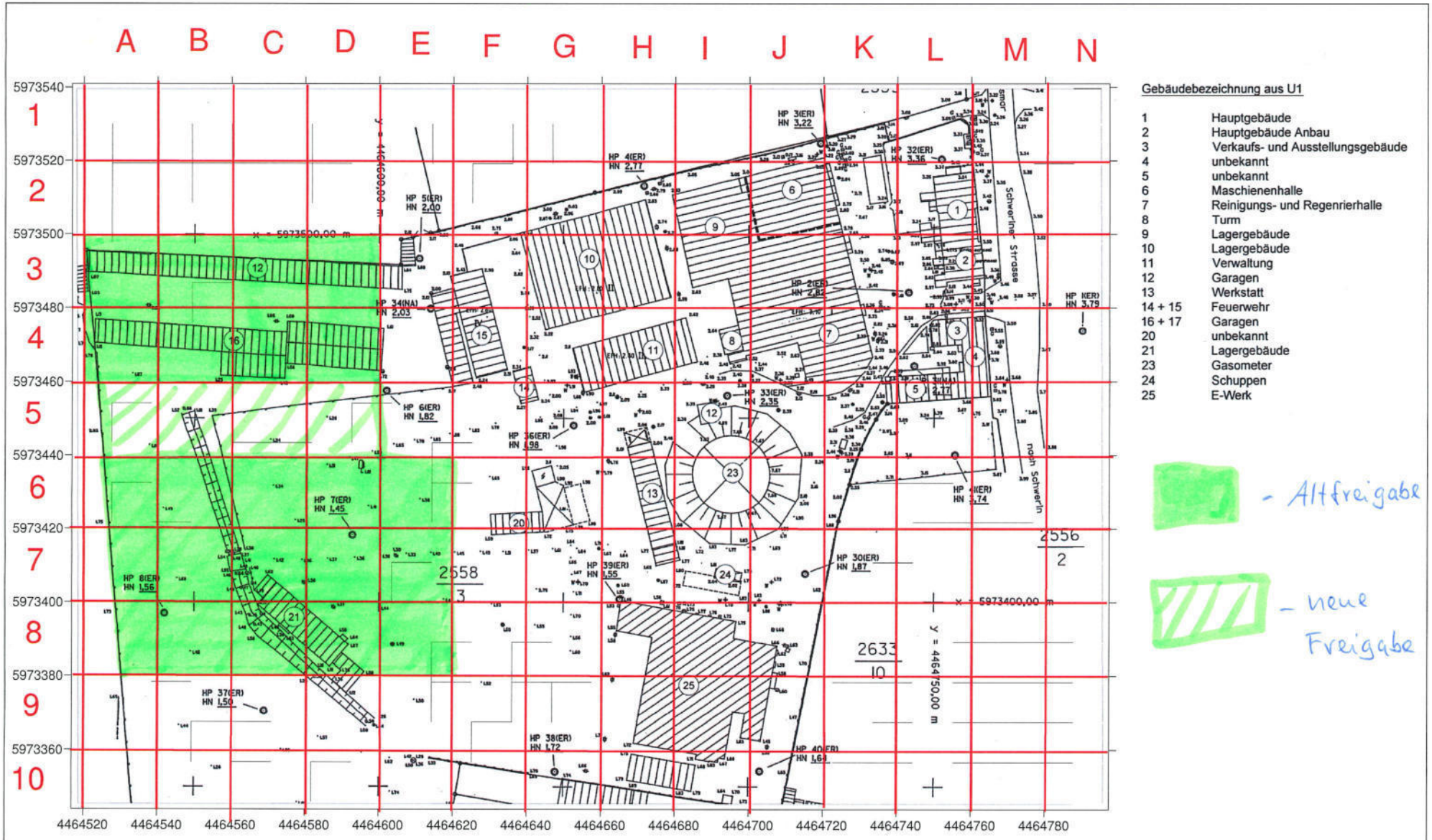
☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder: B5 und C5
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Abtrag der Grasnarbe - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH		
Wismar, 19.03.2020	Ort, Datum	Unterschrift Daiker
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)		
Rostock 15.3.2020	Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg		
Schwerin 18.8.20	Ort, Datum	Unterschrift F. Kl...

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. (0) 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. (0) 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. (0) 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. (0) 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18331-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

- Altfreigabe

- neue Freigabe

Teilfläche Nr. 3

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG			
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]	HW-D.	PNP
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00			
113	03.03.20	Boden	südl. Erw. Cyanid HS (südlicher Rand)	-	5C IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		85,70	270,00	3,40	28,00	-	x
123	16.03.20	Boden / Bauschutt	südl. Erw. Cyanid HS (östlicher Rand)		5C III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		80,00	130,00	17,00	29,00	-	x
124			südl. Erw. Cyanid HS (westlicher Rand)		5B II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		14,90	< 40,00	< 0,50	10,00		

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 4

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

E3 – F4

☒	In den obengenannten Rasterfeldern sind alle vorhandenen Hot Spots an PAK / MKW / Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder: E3 bis F4 mit der Grenze des Fundamentes des ehemaligen Gebäudes 15 im Süden und Osten.
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Aushub des Hotspotbereichs bis zum wenig belasteten Auffüllbereich (Bauschutt unter den Fundamenten) -
Bemerkungen:	Die Verlängerung der östlichen Fundamentkante bildet die aktuelle temporäre Grenze des Aushubbereichs, da sich zwischen dem Fundament des Gebäudes 15 und dem Fundament des Gebäudes 10 ein gepflasterter Weg befindet, der zurzeit für die Baustellenlogistik unentbehrlich ist.

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	WALLENHORST, 27.03.2020 Ort, Datum	S. Märsch Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Rostock, 02.04.2020 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin, 12.08.20 Ort, Datum	F. Kl... Unterschrift

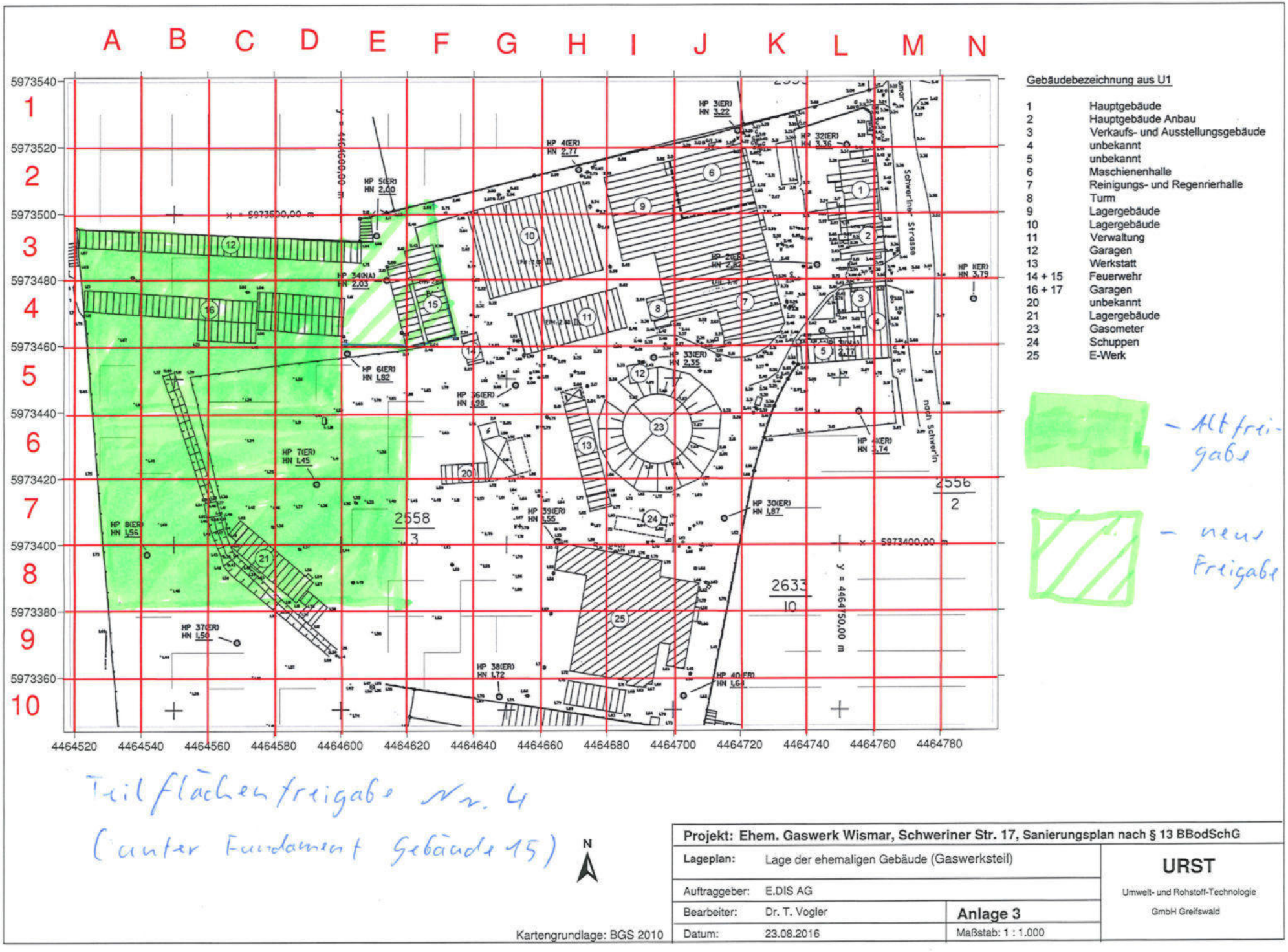
Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal

Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock

Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

– Altfreigabe

– neue Freigabe

Teilflächenfreigabe Nr. 4
(unter Fundament Gebäude 15)

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt:	**Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG**		
Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]	HW-D.	PNP
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00			
119	10.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3F VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		13,40	< 40,00	0,80	12,00	-	x
120			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		< 0,05	< 40,00	< 0,50	< 5,00		
121			östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		9,34	< 40,00	9,10	26,00		
122			östl. Erw. Cyanid HS Nordrand	-	3E III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		33,40	< 40,00	4,60	31,00		
125	17.03.20	Boden	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4E V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	56,60	< 40,00	18,00	38,00	-	x
128	18.03.20	Boden / Bauschutt	östl. Erw. Cyanid HS unter Fundament Gb. 15	-	4F I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		21,80	< 40,00	3,30	24,00		x
143																			

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 5

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

5E – 5K und 4G/H - 8F/G

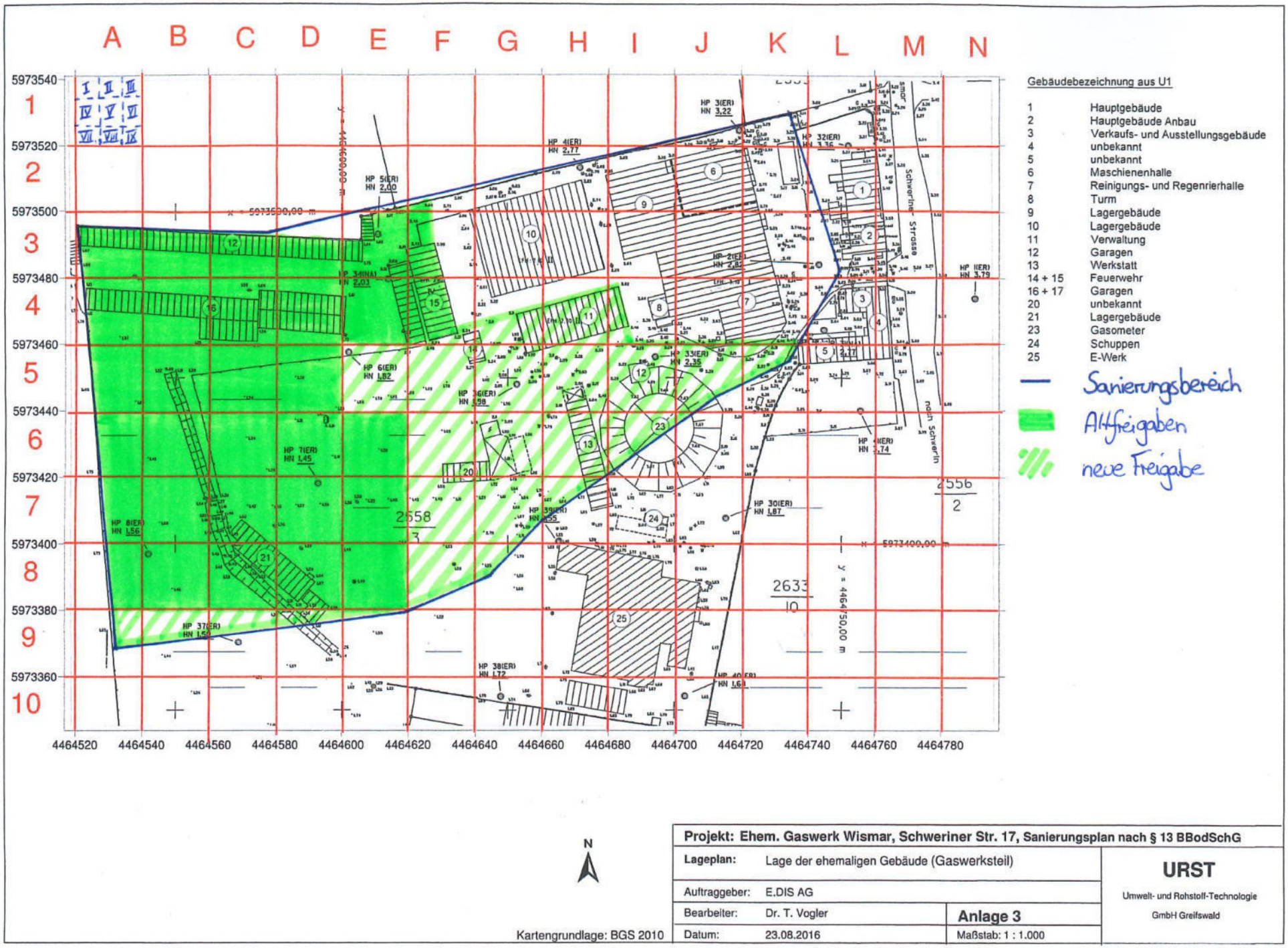
☒	Im Bereich der obengenannten Rasterfelder sind alle aufgefundenen Grenzwertüberschreitungen an PAK, MKW und Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Hot Spots (entsprechend dem URST-Gutachten) sind nicht in diesem Freigabebereich vorhanden.
☒	Die Wiederauffüllung ist teilweise erfolgt bzw. wird in den verbliebenen Arbeitswochen vollzogen. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Durchführung von Kontrollschürfen im Bereich des Gasometers sowie bei den Gebäuden 11, 14 und 15 - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	Wismar 30.06.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Wismar, 30.6.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin, 18.8.20 Ort, Datum	Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 50
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

— Sanierungsbereich

Altfreigaben

neue Freigabe

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)		**URST** Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald
Auftraggeber:	E.DIS AG		
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**	
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000	

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
												Sanierungszielwerte		300,00	2.000,00	100,00	
140	02.04.20	Boden	Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	12,50	< 40,00	< 0,50	< 5,00
141			Beprobung auf 2 m Tiefe südl. Gb. 15	-	5F IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,57	< 40,00	1,80	25,00
157	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4G VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	60,80	< 40,00	8,70	101,00
158	28.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 11	-	4H VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	15,20	< 40,00	6,10	185,00
173	04.05.20	Boden	Schurf WIS 13a/15 - Sohle	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	55,00	< 0,50	10,00
174			Schurf WIS 13a/15 - Aushub	-	5I VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		n. b.	< 40,00	29,00	622,00
175	04.05.20	Boden	Schurf (westlicher Gasometerrand) - Sohle	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,87	< 40,00	82,00	847,00
176			Schurf (westlicher Gasometerrand) - Aushub	-	6H VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		97,60	98,00	50,00	1.170,00
185	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 7 - Sohle	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	0,60	26,00
186			Schurf südlich Gb. 7 - Aushub	-	5K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		10,10	< 40,00	8,30	72,00

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 6

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

2F - 4K

☒ Im Bereich der obengenannten Rasterfelder sind alle aufgefundenen Grenzwertüberschreitungen an PAK, MKW und Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Die Hot Spots umfassen folgende Rasterfelder: 3I bis 4K
☒ Die Wiederauffüllung ist teilweise erfolgt bzw. wird in den verbliebenen Arbeitswochen vollzogen. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒ Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Durchführung von Kontrollschürfen im Bereich der Gebäude 6, 9 und 10 - Aushub vereinzelter Keller des Gebäudes 10 bis max. 1,50 m u. GOK -
Bemerkungen:

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	Hollenhorst, 27.07.20	
	Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Rostock, 27.07.20	i.A.
	Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin 18.8.20	F. Kunde
	Ort, Datum	Unterschrift

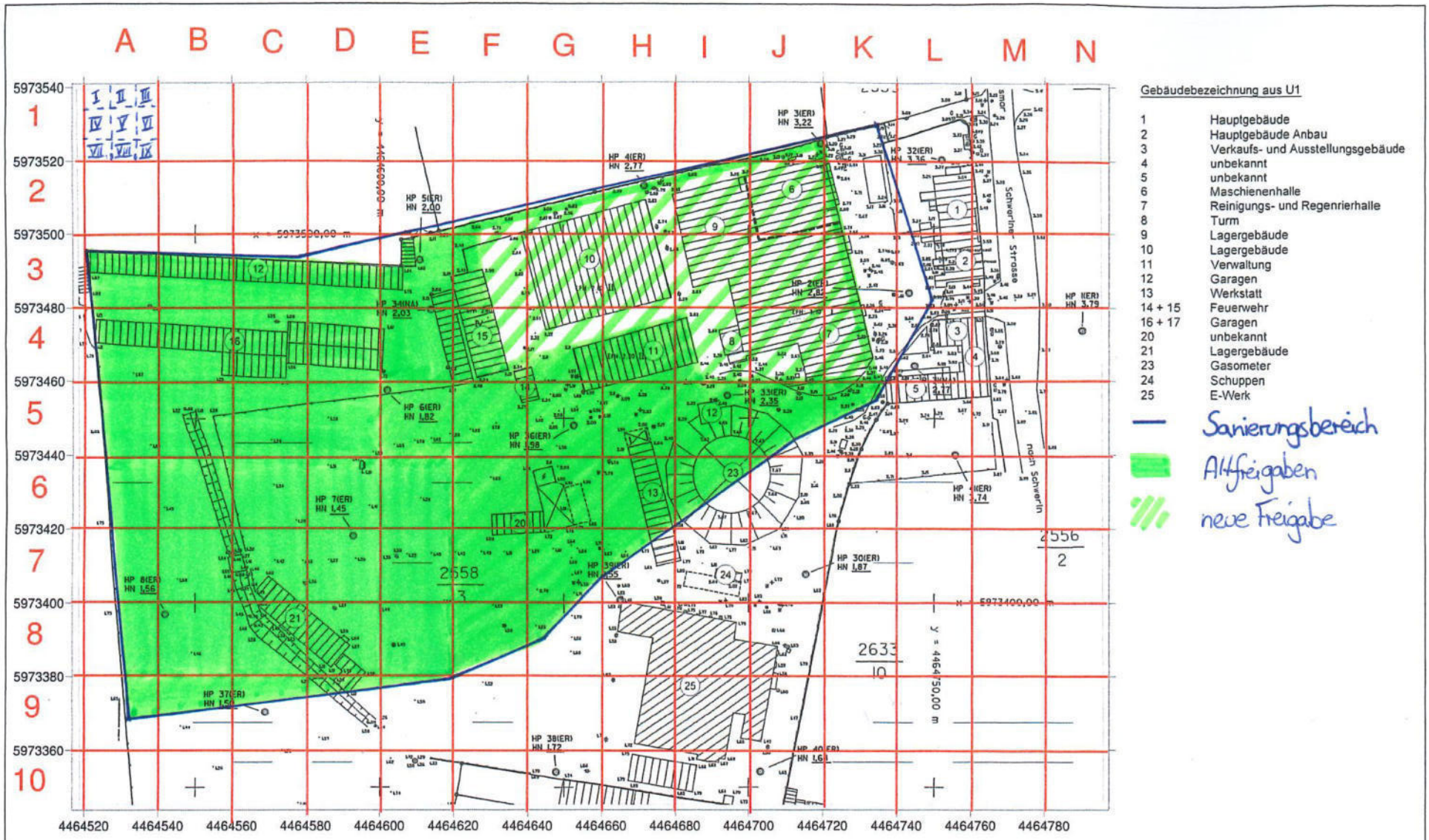
Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal

Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock

Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

Sanierungsbereich

Altfreigaben

neue Freigabe

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)	
Auftraggeber:	E.DIS AG	
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000

URST

Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
													Sanierungszielwerte	300,00	2.000,00	100,00	
159	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 2	-	4K I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,29	< 40,00	< 0,50	59,00
160	30.04.20	Boden	Bodenaushub Gb. 7 - Sohle Becken 1	-	4K IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	40,00
165	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,82	< 40,00	< 0,50	36,00
166			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,30	< 40,00	1,00	76,00
167	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 6 - Sohle	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,75	< 40,00	< 0,50	< 5,00
168			Schurf Gb. 6 - Aushub	-	2J II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		12,60	< 40,00	11,00	26,00
169	04.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 - Sohle	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	6,00
170			Schurf Gb. 9 - Aushub	-	2I V				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,07	< 40,00	1,00	< 5,00
183	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (südlich Gewölbe) - Sohle	-	3I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,20	< 40,00	10,00	344,00
189	07.05.20	Boden	Schurf südlich Gb. 8 - Sohle	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,53	< 40,00	2,70	43,00
191	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 3) - Sohle	-	3J IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	11,60	< 40,00	1,10	43,00
193	07.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Sohle	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	20,50	< 40,00	15,00	1.420,00
194			Schurf Gb. 7 (Becken 6) - Aushub	-	3J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		113,00	< 40,00	2,90	271,00
208	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 7 (westl. Becken 2) - Sohle	-	4J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	0,15	< 40,00	< 0,50	< 5,00
211	19.05.20	Boden	Schurf westl. Gb. 7 - Aushub	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	184,00	53,00	67,00	254,00
212			Schurf westl. Gb. 7 - Rand in ca. 2,0 - 2,5m Tiefe	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		145,00	< 40,00	53,00	1.150,00
213	19.05.20	Boden	Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - 1,5 m Tiefe	-	2I IX / 3I III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	4,56	73,00	9,40	72,00
214			Schurf Gb. 9 (nördl. Gewölbe) - Aushub	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-		7,42	68,00	3,00	95,00
215	19.05.20	Boden	Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Sohle	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	< 5,00
216			Schurf zw. Gb. 9 und 10 - Aushub	-	3I IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		27,50	< 40,00	3,80	35,00
229	04.06.20	Boden	Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Sohle	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	7,00
230			Schurf Gb. 6 (nordöstl. Ecke) - Aushub	-	2J III				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		81,50	120,00	9,80	123,00
232	09.06.20	Boden	Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Sohle (Torf)	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	51,40	< 40,00	< 0,50	90,00
233			Schurf Gb. 7 (östl. Gewölbe) - Lehm	-	3J IV				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	141,00	< 40,00	< 0,50	12,00
244	24.06.20	Boden	Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	80,60	< 40,00	8,00	203,00
245			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4J VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	77,40	52,00	45,00	413,00
246			Schurf zur Sohlbeprobung bei GWM 1/11	-	4I IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	166,00	210,00	21,00	166,00
247	24.06.20	Boden	südwestl. Ecke von Gb. 10	-	3G VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	218,00	110,00	85,00	1.360,00
251	25.06.20	Boden	Schurf südöstl. Ecke von Gb. 15 - Aushub	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		160,00	130,00	80,00	59,00
252	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	3I VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	9,52	< 40,00	85,00	631,00
254	01.07.20	Boden	südwestl. Gewölbe (Sohle)	-	4I II				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	165,00	< 40,00	60,00	57,00
255			südwestl. Gewölbe (Aushub)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	55,90	< 40,00	26,00	284,00

upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang				Zuordnung			AVV-Nr.	PAK-Belastung	MKW-Belastung	Cyanid-Belastung	
						LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	LAGA	DepV	Ursache		[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[mg/kg TS]	[µg/l]
Sanierungszielwerte														300,00	2.000,00	100,00	
261	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf südöstl. Gb. 15 (West)	-	4F IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	30,70	< 40,00	9,00	76,00
262			Schurf südöstl. Gb. 15 (Mitte)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	90,40	< 40,00	4,30	50,00
263			Schurf südöstl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	17,00	< 40,00	4,50	23,00
265	07.07.20	Boden / Bauschutt	Schurf östl. Gb. 15 (Mitte)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	37,10	< 40,00	1,70	27,00
266			Schurf östl. Gb. 15 (Ost)	-					PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	65,00	< 40,00	9,30	178,00
267	20.07.20	Boden	erw. Ausbaggerung nördl. Gewölbe (Sohle)	-	3J I				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	1,10	16,00
268	20.07.20	Boden	südöstlicher Rand Gb. 15 (Sohle)	-	4F VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,98	< 40,00	9,90	133,00
269			östlich Gb. 15 (Sohle)	-	3F VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	26,00	239,00

Neubau Fachmarktzentrum Wismar

Projekt-Nr.: 104.001.01.09-19

UmweltProjekt
Ingenieurgesellschaft mbH

www.upi-umweltprojekt.de

Teilflächenfreigabe Nr. 7

Sanierung ehemaliges Gaswerk in Wismar (Schweriner Straße 17)

Die Teilfläche umfasst folgende Rasterfelder

2K - 4L

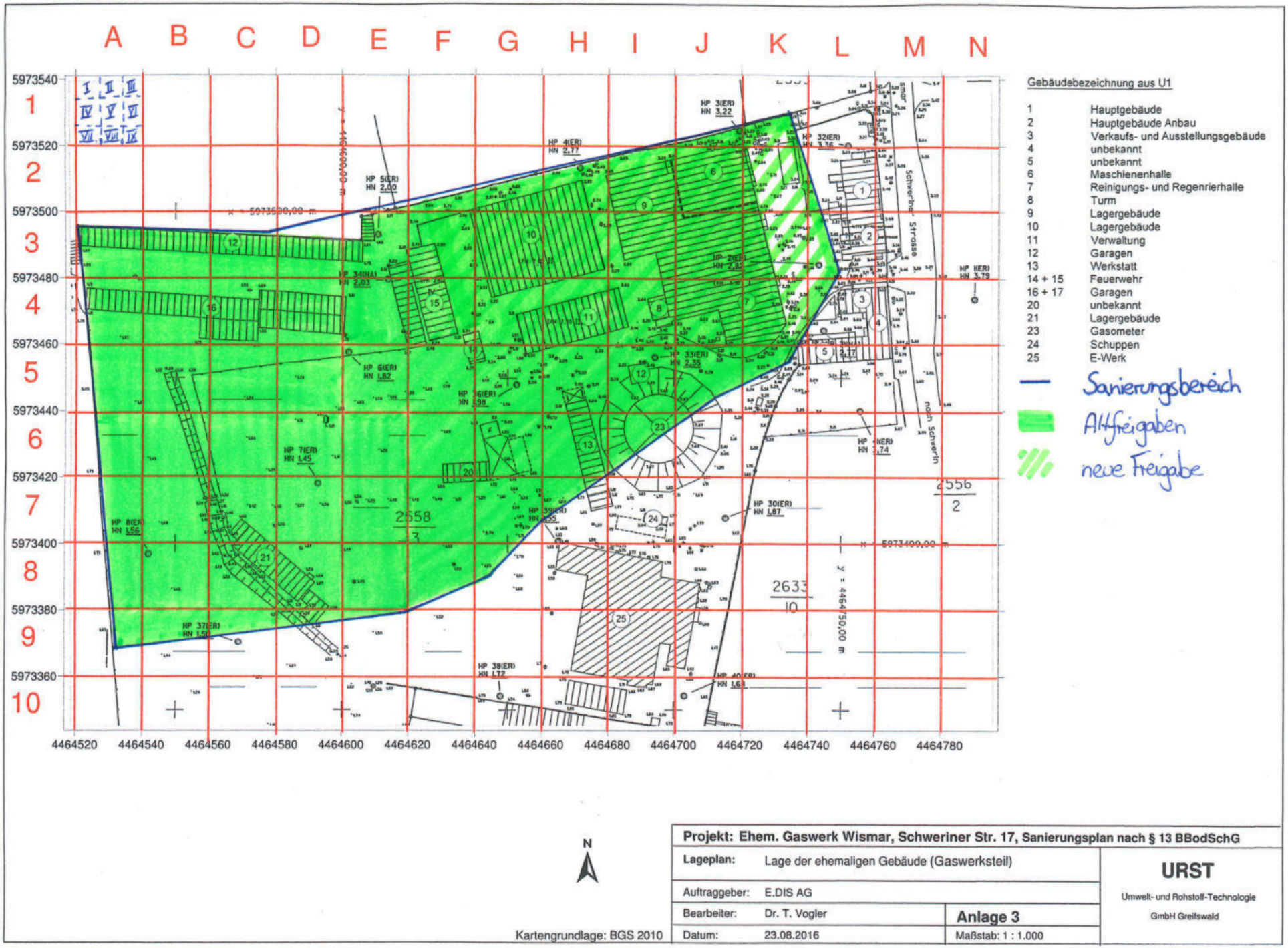
☒	Im Bereich der obengenannten Rasterfelder sind alle aufgefundenen Grenzwertüberschreitungen an PAK, MKW und Cyanid beseitigt worden. Ein Ausbau erfolgte über eine vertikale und horizontale Ausdehnung bis die Grenzwerte der Sanierungsparameter unterschritten wurden. Hot Spots (entsprechend dem URST-Gutachten) sind nicht in diesem Freigabebereich vorhanden.
☒	Die Wiederauffüllung ist erfolgt. Das dafür verwendete Material ist ein: ☒ Z0 ☐ Z1.1 / Z1.2 / Z2 und wurde behördlich zum Einbau freigegeben
☒	Auf der Teilfläche wurden weitere folgende Arbeiten durchgeführt: - Durchführung von Kontrollschürfen westlich von Gebäude 2 (Raster: 3L) - -
Bemerkungen:	

Kenntnisnahme Wittfeld GmbH	Wallenhorst, 11.08.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung Sanierungsüberwachung (upi)	Rastal, 11.08.20 Ort, Datum	Unterschrift
Bestätigung StALU Westmecklenburg	Schwerin, 18.8.20 Ort, Datum	Unterschrift

Hauptsitz
Breite Straße 30
D-39576 Stendal
Fon: +49. [0] 39 31. 68 92 - 0
Fax: +49. [0] 39 31. 68 92 - 99
info@upi-umweltprojekt.de

Niederlassung Nord
Rungestraße 17
D-18055 Rostock
Fon: +49. [0] 3 81. 36 44 - 504
Fax: +49. [0] 3 81. 36 44 - 505
nl.nord@upi-umweltprojekt.de

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-18334-01-00



Gebäudebezeichnung aus U1

1	Hauptgebäude
2	Hauptgebäude Anbau
3	Verkaufs- und Ausstellungsgebäude
4	unbekannt
5	unbekannt
6	Maschienenhalle
7	Reinigungs- und Regenrierhalle
8	Turm
9	Lagergebäude
10	Lagergebäude
11	Verwaltung
12	Garagen
13	Werkstatt
14 + 15	Feuerwehr
16 + 17	Garagen
20	unbekannt
21	Lagergebäude
23	Gasometer
24	Schuppen
25	E-Werk

Sanierungsbereich

Altfreigaben

neue Freigabe

N

Kartengrundlage: BGS 2010

Projekt: Ehem. Gaswerk Wismar, Schweriner Str. 17, Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG

Lageplan:	Lage der ehemaligen Gebäude (Gaswerksteil)	
Auftraggeber:	E.DIS AG	
Bearbeiter:	Dr. T. Vogler	**Anlage 3**
Datum:	23.08.2016	Maßstab: 1 : 1.000

URST
Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald

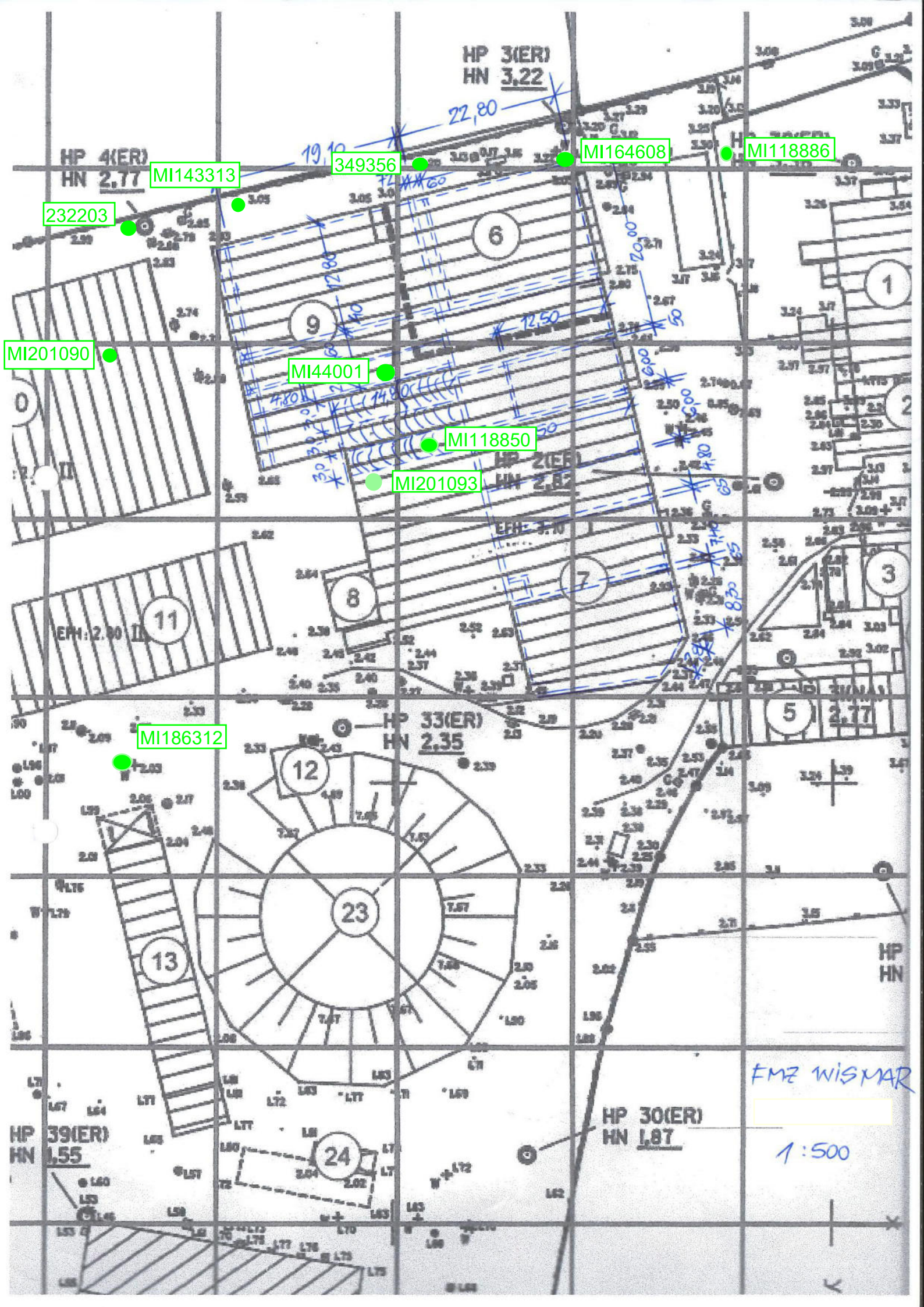
upi - UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
NL Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

FMZ Wismar
Sanierungsbegleitung ehemaliges Gaswerk (Schweriner Straße 17)
Ergebnistabelle

Probe	PN-Datum	Beschreibung	Herkunft / Ort	HW	Raster	Untersuchung nach bzw. Untersuchungsumfang: LAGA Boden	LAGA Bauschutt	DepV	Sanierungs-parameter	Zuordnung: LAGA	DepV	Ursache	AVV-Nr.	PAK-Belastung [mg/kg TS]	MKW-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [mg/kg TS]	Cyanid-Belastung [µg/l]
												Sanierungszielwerte		300,00	2.000,00	100,00	
187	07.05.20	Boden	Schurf östlich Gb. 7 (zw. Pflasterstr. und Gb.) - Sohle	-	3K VIII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,63	< 40,00	3,20	111,00
227	04.06.20	Boden	Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Sohle	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-		0,81	< 40,00	1,80	42,00
228			Schurf zw. Gb. 2 und 7 - Aushub	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	30,70	< 40,00	29,00	151,00
260	07.07.20	Boden	Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand - Nord)	-	3K VI				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	34,30	< 40,00	78,00	287,00
270	20.07.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (Sohle)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	n. b.	< 40,00	< 0,50	39,00
272	20.07.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (südl. Rand)	-	3K IX				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	7,87	< 40,00	82,00	1.500,00
274	05.08.20	Boden	Aushebung Schacht (Sohlbeprobung)	-	2K VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	1,54	< 40,00	0,60	45,00
275	05.08.20	Boden	südöstl. Erw. Cy. HS-Ost - unter Weg (östl. Rand)	-	3L VII				PAK, MKW, Cy.	-	-	-	-	28,90	< 40,00	8,90	45,00

Anlage 4

Lageplan zu den Naphthalin-Gehaltsmessungen in der Luft


HP 3(ER)
HN 3,22
HP 4(ER)
HN 2,77
MI143313
349356
MI164608
MI118886
232203
MI201090
MI44001
MI118850
MI201093
MI186312
HP 33(ER)
HN 2,35
HP 39(ER)
HN 1,55
HP 30(ER)
HN 1,87
EFH: 2,80 II
EFH: 3,10
22,80
19,10
12,50
14,80
6
9
8
7
11
12
23
13
24
1
3
5
EMZ WISMAR
1:500

Anlage 5

Stellungnahme HGNord zu Schachtbauwerk und Pegel

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert

Stellungnahme zu Schachtbauwerk und Pegel auf dem ehemaligen Gaswerksgeländes in Wismar

Grundlagen

- Standortbegehung am 06.05.2020
- Standortbegehung am 11.06.2020

Veranlassung

Auf dem Grundstück an der Schweriner Straße 17 in Wismar (ehemaliges Gaswerk) plant die HD Investitions und Verwaltungs GmbH die Errichtung eines Fachmarktzentrums und dazugehöriger Verkehrsflächen.

Im Zuge der aktuell laufenden oberflächigen Sanierungsarbeiten auf dem Gelände wurde ein gemauerter Schacht mit ca. 1,2 m Durchmesser aufgefunden (Grenze Felder J2 zu K2). In dem Schacht befinden sich Bauschutt und verschiedene Rohrleitungen und bis ca. 1,0 m unter Schachtoberkante Wasser (s. Abbildung und folgende Fotos). Die Funktion des Schachtes ist nicht bekannt.

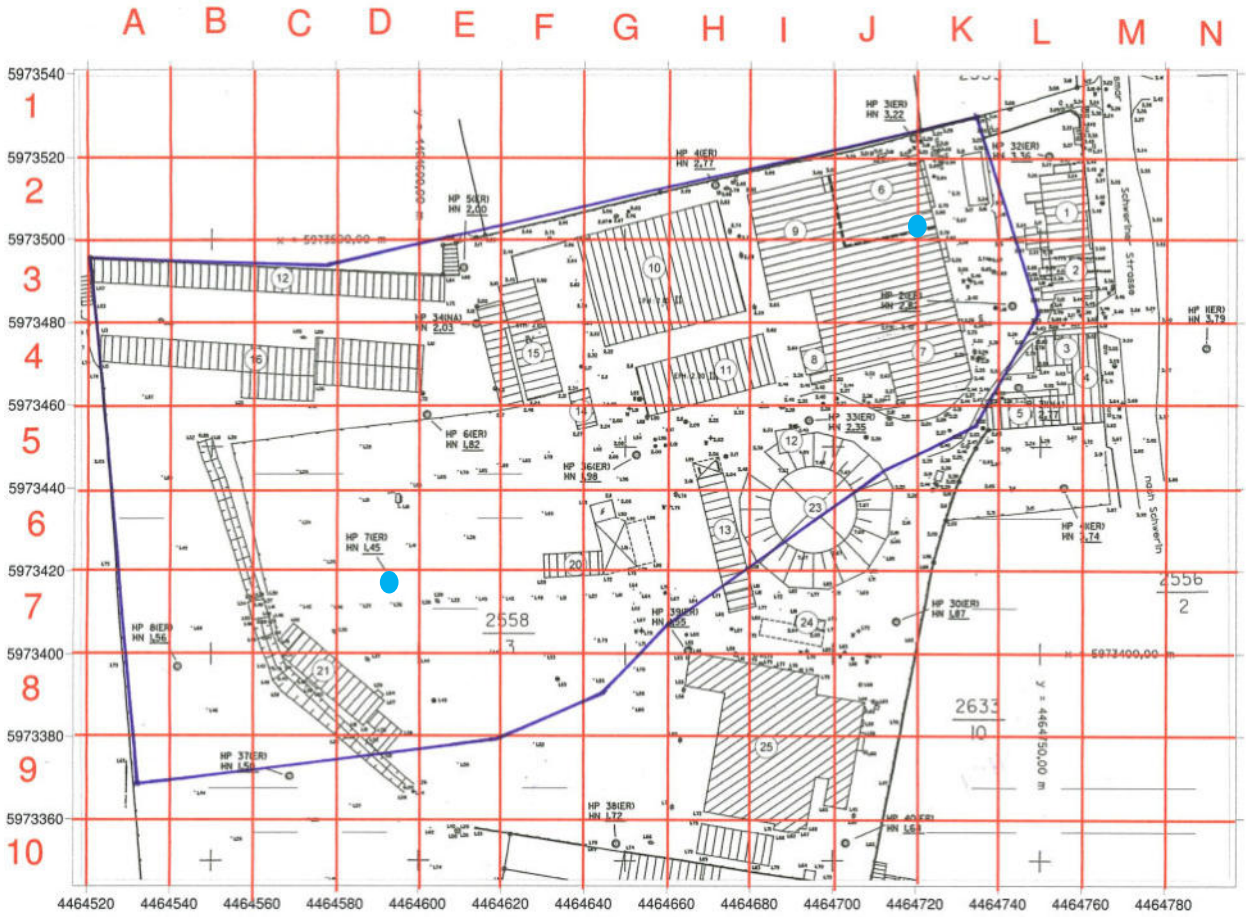
Desweiteren wurde im Bereich des Feldes D7 (s. Abbildung) ein senkrechtes, offenes blaues PVC-Rohr vorgefunden. Dabei handelt es sich um eine Grundwassermessstelle wahrscheinlich aus einer Altlastenerkundung. Da keine Messstellendaten recherchierbar waren und der Bereich im Zuge der Neubebauung des Geländes überbaut werden soll, war die Messstelle fachgerecht zurückzubauen.

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de



Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de

Durch die EIFFAGE Infra Hochbau wurde die HG Nord PartGmbB gebeten bezüglich der Funktion des Schachtes eine Einschätzung abzugeben und den Rückbau der GWM zu dokumentieren.

Bewertung

Zur zweiten Begehung am 11.06.2020 war das Wasser aus dem Schacht weitestgehend abgepumpt.

Im Schacht waren neben größeren Betonteilen (wahrscheinlich Reste des Schachtdeckels) mehrere geflanschte Stahlrohrleitungen und in der Schachtwandung aus verschiedenen Richtungen endende Tonröhren erkennbar.

Die Stahlrohrleitungen werden auf Grund des sichtbaren Aufbaus und der Anordnung als Pumpenleitungen zum Leeren des Schachtes bzw. zur Steuerung des Wasserspiegels im Schacht eingeschätzt.

Eine der aus verschiedenen Richtungen im Schacht endenden Tonröhren wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten außerhalb des Schachtes freigelegt. Dabei handelte es sich um aus sogenannten ca. 0,3 m langen Tonpfeifen zusammengesetzte Drainageleitung.

Daraus wird abgeleitet, dass der Schacht ursprünglich ein Sammelschacht für Drainageleitungen ist und damit der Wasserstandsregulierung des in der Vergangenheit sumpfigen Geländes diente. Im Zuge der zunehmenden Erweiterung des Gaswerkes wurde der Schacht wahrscheinlich durch Anlagen/Gebäude überbaut und mit den Sanierungsarbeiten wieder freigelegt.

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de

Empfehlung

Da mit der Altlastensituation des Geländes davon auszugehen ist, dass sich auf der Schachtsohle stark kontaminierte Schlämme angesammelt haben, sollte der Schacht bis zur Sohle abgebrochen und beräumt werden. Das Erreichen der Schachtsohle sollte entsprechend dokumentiert werden (Protokoll und Fotos). Die Abbruchmassen und Schachtinhalte sollten entsprechend Kontaminationsgrad fachgerecht entsorgt werden. Anschließend kann die entstandene Baugrube mit bindigem Material verfüllt und verdichtet werden

Dokumentation Messstellenrückbau

Wasserspiegel	am 11.06.2020:	0,94 m u GOK, 1,94 m u. POK
Endteufe gelotet	am 11.06.2020:	8,00 m u POK

Verfüllung bis Geländeoberkante mit Tonpellets

Trennen und Rückbau Ausbaurohr bei 0,1 m u. GOK (s. Protokoll)

Schwerin, 16.07.2020

.....
Dipl.-Ing. Ullrich Ewert
Geschäftsführer

Hydro-Geologie-Nord PartGmbB
Diplomingenieure Hilgert & Ewert
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin

Geschäftsführende Gesellschafter
Toralf Hilgert, Ullrich Ewert
SteuerNr.: 090/155/02174
Ust.-IdNr.: DE 310 898 054

DKB - Deutsche Kreditbank
BIC: BYLADEM1001
IBAN: DE03120300001056212903

Telefon: 0385 3993377
Telefax: 0385 3993180
info@h-g-nord.de
www.h-g-nord.de

Rückbau 2" GWM

VORMANN & PARTNER Bohrgesellschaft mbH & Co.KG
Werner-von-Siemens-Straße 16, 18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 4494-0 • Fax: 03831 / 4494-20

Projekt: FMZ - Wismar

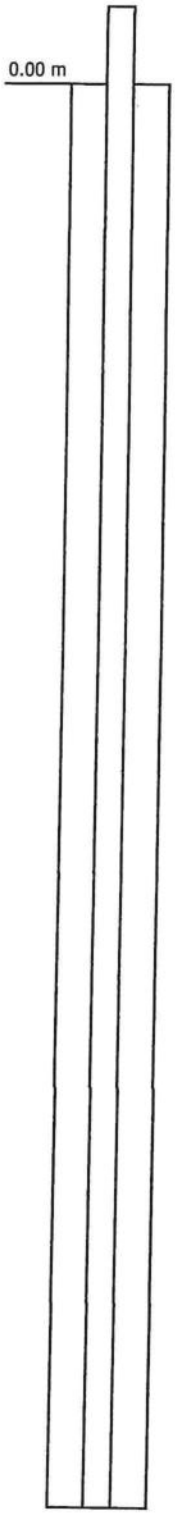
Auftrags-Nr.: 20103/5046

Pegeleinbauskizze Bohrung

2" GWM

Ansatzpunkt: GOK

Rückbau + Verfüllung
Pegel 1,00 m üb. Gok
Tiefe 8,00 m a. Pok



Bohrung ø .....mm

Schüttung

von	0.0	bis	7.0	Ton
von		bis		
von		bis	RWSP	bei 0,9m u GOK
von		bis		1,94 m üPok
von		bis		
von		bis		
von		bis		

Ausbau (.....-Material, ... Zoll)

Schutzrohr ja / nein	von ..... bis ....., ... Zoll
Unterflurkappe ja / nein	von ..... bis .....
Pegelrohr	unter / über GOK .....m
Filterrohr	Schlitzweite .....mm

von	+ 1.0	bis	7.0	2" PVC
von	0.10	bis	unter Gelände abgeschnitten	
von		bis		
von		bis		
von		bis		
von		bis		

Gesamt-Materialverbrauch

Sack Filterkies - mm	Stck SEBA-Kappe
Sack Ton	Stck Schutzrohr
Stck Zentrierungen	Stck Schutzdreieck
	Stck Unterflurkappe
	m Aufsatzrohr
	m Filterrohr
	m Sumpfrohr
	Stck Blindkappe

Datum: 11.06.2020 Unterschrift:

Anlage 6

Fotodokumentation

Nordwestlicher Cyanid-HotSpot

Abbildung 1 **06.11.2019 - Erste vollzogene Aushubarbeiten an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Blickrichtung: Nordwest)**

Abbildung 2 **12.12.2019 - Ergebnis der Erweiterung der Grube in horizontaler und vertikaler Ausdehnung mit Berücksichtigung einer offenen Wasserhaltung (Blickrichtung: West)**

Abbildung 3 **19.02.2020 - Erfolgter Einbau von Z0-Sand entlang der Grundstücksgrenze und Erweiterung der Grube gen Süden (Blickrichtung: Nordwest)**

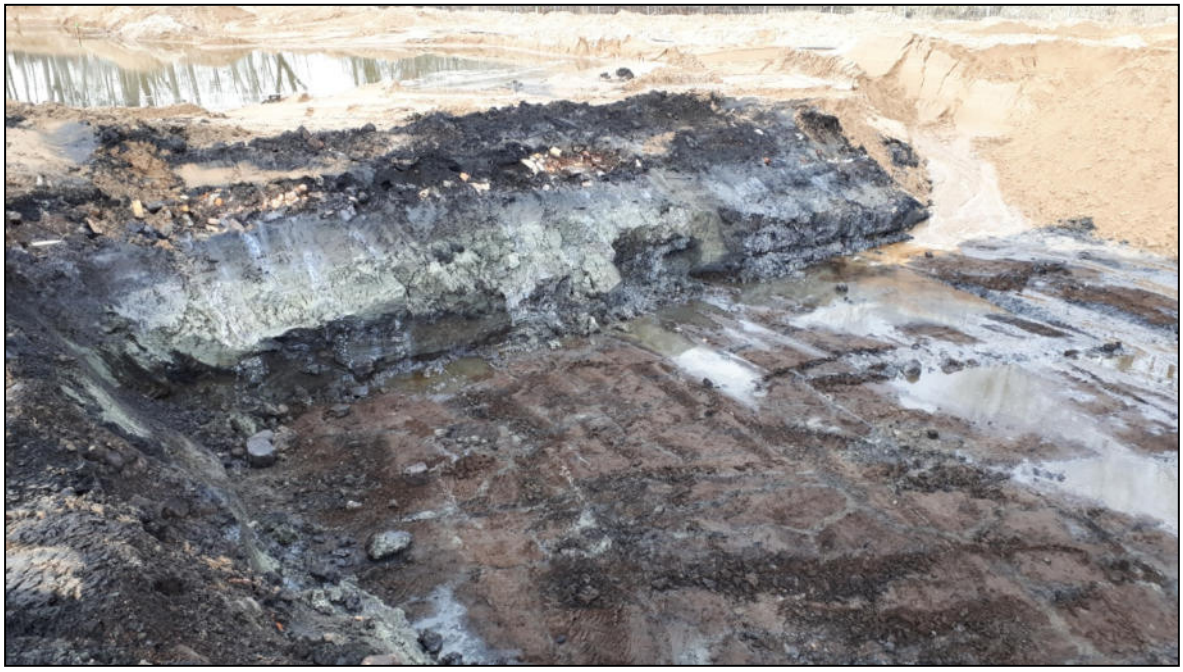


Abbildung 4 **19.02.2020 - Aushubtiefe bis auf die Muddeschicht (Blickrichtung: Nordwest)**

Abbildung 5 **25.02.2020 - Finalisieren der großflächigen Bearbeitung des Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Nordost)**

Abbildung 6 **25.02.2020 - Finalisieren der großflächigen Bearbeitung des Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Nordwest)**

Abbildung 7 **31.03.2020 - Beendigung der Arbeiten am nordwestlichen Cyanid-HotSpot (Blickrichtung: West)**

Abbildung 8 **22.04.2020 - Mit Z0-Sand fertiggestellte westliche Teilfläche des Sanierungsgebietes (Blickrichtung: Nordwest)**

HotSpot „WIS 10/15“

Abbildung 9 **18.11.2019 - Erste Aushubarbeiten am HotSpot „WIS 10/15“ (Blickrichtung: Südsüdost)**

Abbildung 10 **18.11.2019 - Erste Aushubarbeiten am HotSpot „WIS 10/15“ (Blickrichtung: Süd)**

Abbildung 11 **02.12.2019 - Erweiterung der Grube in horizontaler und vertikaler Ausdehnung (Blickrichtung: Ost)**

Abbildung 12 **15.01.2020 - Erweiterung des Bodenabtrages gen Westen (Blickrichtung: Nordwest)**

Abbildung 13 **04.02.2020 - Endzustand nach Verfüllung mit Z0-Sand (Blickrichtung: Südsüdwest)**

Abbildung 14 **04.02.2020 - Endzustand nach Verfüllung mit Z0-Sand (Blickrichtung: Südwest)**

Östlicher Cyanid-HotSpot

Abbildung 15 **28.04.2020 - Östlicher Cyanid-HotSpot nach ersten Bodenabtragsarbeiten (Blickrichtung: Nord)**

Abbildung 16 **30.04.2020 - Freilegung von unterschiedlich schadstoffbelasteten Kellern (Blickrichtung: Nordwest)**

Abbildung 17 **06.05.2020 - Ansammlung von Niederschlagswasser in den ausgehobenen Kellern und Beispiel einer Folienabdeckung eines stark belasteten Haufwerkes (Blickrichtung: Nordwest)**

Abbildung 18 **27.05.2020 - Auffinden und Entfernen eines von vielen Rohren unterhalb der Gebäude 6, 7, 8 und 9 (Blickrichtung: Nord)**

Abbildung 19 **04.06.2020 - Fertigstellung einer Teilfläche des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Ost)**

Abbildung 20 **04.06.2020 - Fertigstellung einer Teilfläche des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: Ost)**

Abbildung 21 **09.06.2020 - Freilegung der stark belasteten Gewölbe (Blickrichtung: West)**

Abbildung 22 **17.06.2020 - Konditionierung des zähflüssigen Materials aus den Gewölben (Blickrichtung: Nordost)**

Abbildung 23 **05.08.2020 - Endzustand des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: West)**

Abbildung 24 **05.08.2020 - Endzustand des östlichen Cyanid-HotSpots (Blickrichtung: West)**

Rückbau Schacht

Abbildung 25 **04.06.2020 - Schachterkundung (Blickrichtung: Ost)**

Abbildung 26 **05.08.2020 - Abbruch und Beräumung des Schachtes (Blickrichtung: West)**

Abbildung 27 **05.08.2020 - Zustand nach Abbruch und Beräumung des Schachtes (Blickrichtung: Nord)**

Stellungnahme zum Altlastenverdacht auf dem südlichen Gelände des ELT Teils am Standort des ehemaligen Gaswerks in der Schweriner Straße 17, 23970 Wismar

Projekt Nr.: 0.0.0.0

beantragt durch:

Eiffage Infra-Hochbau GmbH
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

erarbeitet durch:

upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord
Rungestraße 17
18055 Rostock

Rostock, 7. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung 3

2 Kurzbeschreibung der behördlichen Aufgabenstellung zum Altlastenverdacht 4

3 Zuweisung des betrachteten Gebietes 5

4 Auswertung 6

4.1 Darstellung und, Zuordnung der Ergebnisse 6

4.2 Bewertung der Ergebnisse 7

5 Zusammenfassung und Ausblick 8

Quellenverzeichnis 9

1 Vorbemerkung

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes mit Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil) in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Von 1857 an wurde der Standort zur Herstellung von Stadtgas auf Steinkohlebasis genutzt. Mit der Einstellung des Gaswerkbetriebs ist das Grundstück als Altlast zu werten.

Durch Altlasterkundungen und Gefährdungsabschätzungen verschiedener Ingenieurbüros aus den Jahren 1995, 2012 und 2015 sind keine Kontaminationen mit gaswerktypischen Schadstoffen im Boden nachgewiesen worden. Im Ergebnis wurden zusätzliche Erkundungen als notwendige Voraussetzung für eine zukünftige Nachnutzung des Geländes empfohlen.

Am 29.04.2015 erteilte die E.DIS AG, vorheriger Eigentümer des Grundstücks, der URST GmbH Greifswald den Auftrag für Planungsleistungen zur Abschließenden Gefahrenbeurteilung für das betreffende Objekt [2]. Dieser Bericht beinhaltet die präzisierten Passagen aus der Bestands- und Defizitanalyse vom 29.04.2015.

Durch das Bauamt Wismar wurde mit einer e-mail vom 29.03.2021 ein Altlastenverdacht auf den Grünflächen mit einer Ausweisung als Spielplatz im Bereich der südlichen Flächen des ELT-Teils und einer angrenzenden Fläche eröffnet.

Infolge des Erwerbs des Grundstücks und der daraus resultierenden Übertragung der Sanierungspflicht an die HD Objekt Wismar GbR wurde die upi UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH mit Leistungen zur fachtechnischen Sanierungsbegleitung beauftragt.

Der upi obliegt hierbei die gutachterliche Betreuung zur Altlastensanierung sowie die Projektsteuerung hinsichtlich des Entsorgungsmanagements und der Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde.

2 Kurzbeschreibung der behördlichen Aufgabenstellung zum Altlastenverdacht

Nach Auswertung des Gutachtens von URST von 2015 -durch das Bauamt Wismar- ist es nicht der Fall, dass auf dieser Grundlage der Altlastenverdacht auf den Grünflächen mit Ausweisung Spielplatz ausgeräumt werden kann (Abwägung/Begründung zum B-Plan). Die Proben haben einige Schadstoffgehalte ausgewiesen, welche weder für Spielplätze noch für öffentliche Wege und Grünflächen geeignet bzw. zulässig sind. Somit ist hier eine weiterführende Begutachtung und Begleitung während des Baugeschehens notwendig. Bereits im Prüfbericht von Torsten Lange haben wir darauf hingewiesen, dass Böden mit unzulässigen Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden können und alle zukünftig öffentlichen Flächen "Altlastenfrei" - in jeweiligem Bezug auf die Nutzung (d. h. unter Straßenverkehrsflächen dürften Z1 Böden wiederverwertet werden; in Spielplätzen und Hausgärten eher nicht) sein müssen.

Somit sind diese Flächen weiter als Verdachtsflächen zu führen und im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Erschließung (vor Abschluss Erschließungsvertrag) zu behandeln. Die Planunterlagen einschließlich Abwägung sind entsprechend anzupassen.

3 Zuweisung des betrachteten Gebietes

In den Planungsunterlagen: Bebauungsplan 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ – Entwurf in der Fassung vom 16.04.2020 der InfraPro GmbH & Co. KG wurden die Flurstücke 2557 und 2636/23 im nördlichen Teil als versiegelte Flächen durch Gebäude bzw. durch nicht überdachte Stellflächen dargestellt.

Der südliche Teil der Flurstücke 2557 und 2636/23 sowie das Flurstück 2636/3 wird, räumlich abgetrennt durch den Geh- und Radweg 3, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung und weiter südlich als bestehende Waldfläche Dargestellt.

Übertragen auf das URST Gutachten Anlage 2.2 wird die Fläche, nördlich des GehundRadweges, durch die Teilflächen WIS ELT MP1 und WIS ELT MP2 beschrieben.

Die Flächen, südlich des Geh- und Radweges werden durch die Teilflächen WIS ELT MP3 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung- und WIS ELT MP4 - bestehende Waldfläche- beschrieben.

Auf dem Bebauungsplan 68/17 befindet sich auf dem Flurstück 2636/53, südlich des Geh- und Radwegs 3 und westlich der Flurstücke 2557 und 2636/3 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung und zusätzlich, in einem Teilbereich mit der Zweckbestimmung Spielfläche. Diese öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche liegt nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald vom 06.10.2015 [2]. Die Ergebnisse können aber auf diese angrenzende und räumlich zusammenhängende Teilfläche erweitert werden.

4 Auswertung

4.1 Darstellung und, Zuordnung der Ergebnisse

Alle hier dargestellten Ergebnisse werden aus Ergebnisse werden vollständig aus der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald vom 06.010.2015 [2] übernommen und auch auf die angrenzende öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche übertragen.

Die Mischprobe WIS ELT MP3 für den Bereich: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung wird durch eine Analytik nach LAGA M20 (2004) [1] aufgrund der Parameter TOC und Leitfähigkeit mit dem Zuordnungswert Z1 beschrieben. Die Ergebnisse der Mischprobe werden durch die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen BS 3/12, -Tiefe 0-80 cm unter GOK; BS 5/12-Tiefe 0-80 cm unter GOK; und BS 6/12-Tiefe 40-80 cm unter GOK; im Wesentlichen bestätigt. Die Probe BS 6/12 wird aufgrund des Parameters PAK als Z2 Material eingestuft werden. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen wird nicht überschritten.

Die Mischprobe WIS ELT MP4 für den Bereich: bestehende Waldfläche wird durch eine Analytik nach LAGA M20 (2004) [1] aufgrund der Parameter TOC und Leitfähigkeit mit dem Zuordnungswert Z1 beschrieben. Ergebnisse von Einzeluntersuchungen aus dem Jahr 2012 liegen für diesen Bereich nicht vor. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen wird nicht überschritten.

Die Mischprobe WIS ELT MP3 kann auch auf den Bereich: öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche übertragen werden. Die Ergebnisse der Mischprobe werden durch die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen BS 6/12, -Tiefe 40-80 cm unter GOK; BS 7/12-Tiefe 0-20 cm unter GOK; im Wesentlichen bestätigt. Die Proben und BS 7/12 werden aufgrund des Parameters PAK als Z2 Material eingestuft. Der Prüfwert gem. BBodSchV für Kinderspielflächen wird nicht überschritten.

4.2 Bewertung der Ergebnisse

Auf keiner der hier betrachteten Teilflächen:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung,
- bestehende Waldfläche,
- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche

werden die Prüfwerte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park-und Freizeitanlagen überschritten.

Für den ELT Teil des Gaswerks Wismar wurden gem. §2, Punkt 3 BBodSchV orientierende Untersuchungen in den Jahren 2005 und 2012 durchgeführt.

Im Jahr 2015 wurde mit der Bestands- und Defizitanalyse sowie mit der Abschließenden Gefahrenbeurteilung eine Detailuntersuchung gem. §2 Punkt 4 BBodSchV durchgeführt.

Gem. §4 BBodSchV ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den ELT Teil aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte ausgeräumt.

Für die betrachtete Teilfläche: öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche kann aufgrund des angegebenen URST Gutachtens von 2015 kein neuer Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründet werden.

Durch die Hinzuziehung des BS 7/12 in westlicher Nachbarschaft zum ELT Teil kann als Ergebnis dieser Stellungnahme ebenfalls kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den Bereich öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche begründet werden.

Die BBodSchV bewertet vorhandene Böden in ihrer derzeitigen Lage. Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zur Umlagerung bzw. zum Aushub von Böden in den oben genannten Bereichen kommen, so dürfen diese Böden nicht ohne vorherige Prüfung und Begutachtung wieder eingebaut werden. Die Begutachtung und Begleitung während des Baugeschehens kann, bei ausreichender Qualifizierung der Mitarbeiter, durch das ausführende Tiefbauunternehmen durchgeführt werden.

Die Vorgehensweise zum Einbau von Bodenmassen ist im URST Gutachten von 2015 unter Punkt 5.3 - Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Gefahrenerkundung - auf Seite 22 beschrieben.

5 Zusammenfassung und Ausblick

Die HD Objekt Wismar GbR plant auf dem Standort des ehemaligen Gaswerkes mit Elektrizitätswerksteil (ELT-Teil) in der Schweriner Straße 17 in Wismar die Errichtung eines Fachmarktzentrums.

Durch das Bauamt Wismar wurde mit einer e-mail vom 29.03.2021 ein Altlastenverdacht auf den Grünflächen mit einer Ausweisung als Spielplatz im Bereich der südlichen Flächen des ELT-Teils und einer angrenzenden Fläche eröffnet, da Proben einige Schadstoffgehalte ausweisen, welche weder für Spielplätze noch für öffentliche Wege und Grünflächen geeignet bzw. zulässig sind..

In den Planungsunterlagen: Bebauungsplan 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ – Entwurf in der Fassung vom 16.04.2020 der InfraPro GmbH & Co. KG wurden die Flächen nördlich des Geh- und Radweges G3 als versiegelte Flächen durch Gebäude bzw. durch nicht überdachte Stellflächen dargestellt.

Südlich des Geh- und Radweges werden die 3 Teilflächen

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünverbindung,
- bestehende Waldfläche,
- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche

hinsichtlich des Verdachts einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast betrachtet.

Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Grünverbindung und Spielfläche liegt nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet der Abschließenden Gefahrenbeurteilung der URST GmbH Greifswald vom 06.010.2015. Die Ergebnisse können aber auf diese angrenzende und räumlich zusammenhängende Teilfläche erweitert werden.

Auf keiner der hier betrachteten Teilflächen werden die Prüfwerte gem. BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park-und Freizeitanlagen überschritten.

Gem. §4 BBodSchV ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für den ELT Teil aufgrund der Unterschreitung der Prüfwerte ausgeräumt.

Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen zur Umlagerung bzw. zum Aushub von Böden in den oben genannten Bereichen kommen, so dürfen diese Böden nicht ohne vorherige Prüfung und Begutachtung wieder eingebaut werden. Die Begutachtung und Begleitung während des Baugeschehens kann, bei ausreichender Qualifizierung der Mitarbeiter, durch das ausführende Tiefbauunternehmen durchgeführt werden.

Die Vorgehensweise zum Einbau von Bodenmassen ist im URST Gutachten von 2015 beschrieben.

Quellenverzeichnis

[1] Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen:
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung
1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
Stand: 05.11.2004.

[2] URST Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald: Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG – ehemaliges Gaswerk Wismar, Schweriner Straße 17 – Gaswerksteil; Greifswald; 29.08.2016.

Rostock, 7. Mai 2021

UmweltProjekt Ingenieurgesellschaft mbH
Niederlassung Nord

Allgemeine Baugrunduntersuchung

Neubau eines Fachmarktzentrums

in 23970 Wismar,

Schweriner Straße 17

Auftraggeber/Bauherr:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Auftragnehmer:	Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG
Projektleiter:	Krauss, Dipl.-Ing., Dipl.-Geol.
Projektsachbearbeiter:	Süßmann, Geotechniker
Projekt-Nr.:	18.3.469
Datum:	13.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	VORGANG	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Unterlagen	2
1.3	Bauvorhaben	2
2	BEURTEILUNG DES BAUGRUNDES	3
2.1	Baugrunderkundungen	3
2.2	Nivellement	4
2.3	Geologische Verhältnisse	4
2.4	Schichtenprofil aus den Kleinrammbohrungen	5
2.4.1	Drucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-1 (10/2013)	6
2.5	Grund-, Schichten- und Stauwasser / Betonaggressivität	6
3	BODENMECHANISCHE KENNWERTE	7
4	BEURTEILUNG DER GRÜNDUNG	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Gründungsvorschlag	9
4.3	Anmerkungen und bautechnische Hinweise	11
4.4	Abdichtung nach DIN 18533-1	12
5	VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DER ANSTEHENDEN SCHICHTEN	12
6	HERSTELLUNG DER VERKEHRS- UND PARKFLÄCHEN	13
7	SCHLUSSBEMERKUNGEN	14

Anlagenverzeichnis

1 VORGANG

1.1 Allgemeines

Die HD Investitions und Verwaltungs GmbH aus Siegburg plant auf dem Grundstück an der Schweriner Straße 17 in 23970 Wismar den Neubau eines Fachmarktzentrums und umliegenden Verkehrsflächen. Der Übersichtsplan in der **Anlage 1** zeigt die Lage des Untersuchungsraumes.

Das Ingenieurbüro Krauss & Coll. Geoconsult GmbH aus Oldenburg, wurde am 14. September 2018 über das Planungsbüro peko gmbh, Schlossstraße 1, 66571 Eppelborn von der Firma HD Investitions und Verwaltungs GmbH, Eichendorffstr. 52, 53721 Siegburg schriftlich mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.

Zur Erfassung der Untergrundverhältnisse wurden im Zuge der Altlastenerkundung (Detailuntersuchung) im Zeitraum vom 23.11.2017 - 02.12.2017 insgesamt 35 Kleinrammbohrungen KRB 01 – KRB 35 nach DIN EN ISO 22475-1, Ø 36-80mm) niedergebracht und 24 Baggerschürfe durchgeführt. Die Bohrergebnisse der Altlastenerkundung werden in die Beurteilung zur Gründungsempfehlung herangezogen.

Des Weiteren wurden im Zuge der Altlastenerkundung zur ersten Abschätzung der Baugrundverhältnisse im Dezember 2017 drei Drucksondierungen (DS 1 – DS 3) bis in eine Tiefe von maximal ca. 25 m unter GOK abgeteuft.

Nach den Ergebnissen der abgeteuften Kleinrammbohrungen und Drucksondierungen im Jahre 2017 wurde das Untersuchungskonzept für die nun erfolgte Baugrundbewertung dahingehend angepasst, dass für die zu erwartende Tiefgründung der Gebäude ausreichend Drucksondierungen abzuteufen sind. Daher wurden im Oktober 2018 im Untersuchungsbereich insgesamt 32 Drucksondierungen (CPT) gemäß DIN EN ISO 22476-1 (10/2013) bis eine Tiefe von maximal 45 m unter GOK realisiert. Einige Drucksondierungen mussten aufgrund von Hindernissen im Auffüllungshorizont bzw. aufgrund von zu hoher Geräteneigung vorzeitig abgebrochen und umgesetzt werden.

Vor Ausführung der Bohrungen und Sondierungen mussten örtlich vorhandene Betondecken aufgebrochen sowie Pflastersteine aufgenommen werden.

Des Weiteren wurde im Jahre 2017 eine Wasserprobe aus einem temporär hergestellten Pegel entnommen und nach DIN 4030 (Betonaggressivität untersucht).

Das Ergebnis der Wasseruntersuchung ist in der **Anlage 9** beigefügt.

Der vorgefundene Baugrund ist der geotechnischen Kategorie GK 3 gemäß DIN 1054:2010-12 zuzuordnen. Dieses Gutachten beleuchtet den Untergrund nur aus rein bodenmechanischer Sicht. Aussagen zur Altlastensituation können der „Detailuntersuchung" zu diesem Projekt entnommen werden.

1.2 Unterlagen

Für die Ausarbeitung der „Allgemeinen Baugrund- und Gründungsbeurteilung" stellte uns der Auftraggeber die nachfolgend aufgeführten Planunterlagen zur Verfügung:

(1) Konzeptlageplan, Stand 12.06.2018, peko GmbH, ohne Maßstab

(2) Konzept Lastzusammenstellung

Zur Ausführung der Baugrunderkundungen wurden Pläne über Versorgungsleitungen bei den entsprechenden Stellen angefordert. Die folgenden bautechnischen Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Entstehung des Gutachtens bekannten Planungsstand.

1.3 Bauvorhaben

Das Bauareal befindet sich südlich des Stadtkerns von Wismar, westlich der Schweriner Straße auf dem ehemaligen Gaswerkstandort der HEVAG.

Geplant ist auf einer Fläche von ca. 46.000 m² der Neubau eines Fachmarktzentrums und umliegenden Park- und Verkehrsflächen (siehe **Anlage 2.1**).

Anhand der vorliegenden Baugrunduntersuchung soll festgestellt werden, inwieweit der anstehende Baugrund die Lasten der Neubauten aufnehmen kann.

Angaben zu den geplanten Gründungsebenen bzw. zu den Höhenkoten Oberkante-Fertigfußboden Erdgeschoss (OK-FFB EG) bezogen auf m NHN sowie Fundament- und Belastungspläne liegen uns zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Gemäß vorliegender Konzept-Lastenzusammenstellung ist bei drei geschossigen Bauten mit einer Flächenlast von 63,35 kN/m², bei zweigeschossigen Bauten mit einer Flächenlast von 46,85 kN/m² und bei eingeschossiger Bauweise mit Flächenlasten von 30,35 kN/m² zu rechnen.

Sämtliche Gebäude sollen nicht unterkellert werden.

2 BEURTEILUNG DES BAUGRUNDES

2.1 Baugrunderkundungen

Zur Erfassung der Untergrundverhältnisse wurden im Zuge der Altlastenerkundung im Zeitraum vom 23.11.2017 - 02.12.2017 insgesamt 35 Kleinrammbohrungen KRB 01 – KRB 35 nach DIN EN ISO 22475-1, Ø 36-80mm) niedergebracht und 24 Baggerschürfe durchgeführt (siehe **Anlage 4**).

Des Weiteren wurden im Zuge der Altlastenerkundung, um eine erste Einschätzung zum Baugrund gewinnen zu können, am 13.12.2017 drei Drucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-1 (10/2013) bis in eine maximale Tiefe von 25 m unter GOK ausgeführt (siehe **Anlage 5**).

Die Kleinrammbohrungen KRB 01 bis KRB 25 (maximale Tiefe 8 m unter GOK), die drei Drucksondierungen und die Baggerschürfe wurden dabei im Bereich des geplanten Fachmarktzentrums positioniert. Diese Untergrunderkundungen der Altlastenuntersuchung werden in die Beurteilung zur Gründungsempfehlung herangezogen.

Nach den „schlechten" Ergebnissen der abgeteuften Kleinrammbohrungen und Drucksondierungen im Jahre 2017 wurde das Untersuchungskonzept für die nun erfolgte Baugrundbewertung dahingehend angepasst, dass für die zu erwartende Tiefgründung der Gebäude ausreichend Drucksondierungen abzuteufen sind.

Daher wurden vom 08.10.2018 bis zum 10.10.2018 inklusive abgebrochener Drucksondierungen insgesamt 32 Drucksondierungen (CPT 1 bis CPT 23) gemäß DIN EN ISO 22476-1 (10/2013) bis in eine Tiefe von max. ca. 45 m unter GOK niedergebracht. Die Ergebnisse der Drucksondierungen sind der **Anlage 6** zu entnehmen.

Im Zuge der gesamten Untersuchungen wurden Bauschuttreste und Fundamentreste vorgefunden, die im Bereich geplanter Überbauungen entfernt werden müssen.

Die Ansatzpunkte der Drucksondierungen vom Oktober 2018 sind dem Lageplan der **Anlage 2.1** zu entnehmen.

Die Ansatzpunkte der Erkundungsbohrungen, Drucksondierungen und Schurfpositionen, die im Zuge der Altlastenerkundung 2017 durchgeführt wurden, sind dem Lageplan der **Anlage 2.2** zu entnehmen.

Die Ansprache des ausgetragenen Bohrgutes erfolgte vor Ort nach DIN 4022, die bautechnische Klassifizierung nach DIN 18196 und die geologische Einstufung nach vorhandenen Erfahrungen.

2.2 Nivellement

Die Bohransatzpunkte aus dem Jahre 2017 wurden auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen eingemessen und höhenmäßig per GPS-Gerät auf m NHN bezogen. Nach dem Nivellement der Bohransatzpunkte KRB 01 bis KRB 25 konnte ein Höhenunterschied zwischen dem höchsten Bohrpunkt KRB 16 (5,494 m NHN) und dem tiefsten Bohrpunkt KRB 23 (0,889 m NHN) von ca. 4,605 m gemessen werden. Das sehr unebene Gelände liegt im Bereich der Bohransatzpunkte im Mittel bei etwa 2,291 m NHN.

Die Ansatzhöhen der Bohrungen können dem Nivellement der **Anlage 3** entnommen werden.

2.3 Geologische Verhältnisse

Nach Sichtung und Auswertung des uns vorliegenden geologischen Kartenmaterials (GÜK 1 : 200.000 – CC 2334 Rostock) lagern im Untersuchungsgebiet urbanen Deckschichten (Mutterbodenschichten und Auffüllungen) Ablagerungen der Grundmörane (Geschiebelehm und Geschiebemergel) und Beckenablagerungen (Tone und Schluffe) mit Überlagerungen von Moor (Hochmoor bis Niedermoor).

2.4 Schichtenprofil aus den Kleinrammbohrungen

Nach den Aufschlussergebnissen der durchgeführten Kleinrammbohrungen KRB 01 bis KRB 25 ergibt sich für den oberen Baugrund bis 8 m Tiefe unter Gelände folgender vereinfachter Aufbau:

***Tabelle 1**: vereinfachtes Schichtenprofil der anstehenden Böden*

vereinfachtes Schichtenprofil		
Schichtober- bis –unterkante	**Zusammensetzung**	**Bodengruppe**
0,00 – max. ca. 3,10 m unter GOK	**inhomogene, anthropogene Auffüllungen:** gemischtkörnige Sande, schwach schluffig bis schluffig, schwach kiesig bis kiesig, schwach humos bis humos, Schluff, tonig, sandig, schwach humos - humos, kiesig, *Ziegelreste, Betonreste, Fundamentreste, Holzreste, Keramikreste, Splitt, Schlackereste, Schotterreste, Mutterbodenreste,* locker – sehr dicht gelagert / weiche – halbfeste Konsistenz	A
1,40 – max. ca. 7,40 m unter GOK	**Torf/Moor:** Torf, schluffig – stark schluffig, schwach tonig, stark humos, mäßig zersetzt	HN-HZ
0,50 – min. 8,00 m unter GOK	**Beckenablagerungen und Geschiebemergel:** Schluff bis Ton, schwach feinsandig bis stark feinsandig, z.T. schwach humos, schwach kiesig, kalkhaltig, weiche – halbfeste Konsistenz	UL-TL, SU*-ST*
3,60 – min. 8,00 m unter GOK	**Sande und Sandlagen:** Feinsand, schwach mittelsandig bis mittelsandig, schwach schluffig - schluffig, mitteldicht – dicht gelagert	SE, SU

Zur besseren Übersicht über die oberen Schichten können in der **Anlage 2.3** und in der **Anlage 2.4** Profilschnitte eingesehen werden.

2.4.1 Drucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-1 (10/2013)

Die Tragfähigkeit der anstehenden Böden wird von ihrer Lagerungsdichte bzw. Konsistenz bestimmt. Für die Beurteilung der anstehenden Schichten wurden im Bereich der geplanten Gebäude inklusive Sondierabbrüchen insgesamt 32 Drucksondierungen (CPT 1 bis CPT 23) nach DIN EN ISO 22476 - 1 (10/2013) niedergebracht. Es wurden elektronisch die Spitzenwiderstände (q_c), die selektive Mantelreibung (f_s) der durchfahrenen Bodenschichten, die undrainierte Scherfestigkeit (SU(cu) in kPa) und die Indexwerte f_s/q_c x 100 gemessen. Die Drucksondierdiagramme sind in der **Anlage 6** dargestellt.

In den Messergebnissen der realisierten Felduntersuchungen konnte selten ein Spitzenwiderstand q_c > 7,5 MN/m^2 angetroffen werden. Jedoch konnte in unterschiedlichen Tiefen in den z.T. bis mindestens 45 m unter GOK anstehenden, unterlagernden Geschiebemergeln und Beckentonen, die zum Teil von Sandlagen unterbrochen werden, ab frühestens ca. 12 m unter GOK, in der Regel eine ausreichende undrainierte Scherfestigkeit Su > 100 kPa gemessen werden. Mit zunehmender Tiefe steigt die gemessene, undr. Scherfestigkeit zumeist auf durchschnittlich ca. 200 kPa an. Die Ansatzpunkte der Drucksondierungen sind im Lageplan der **Anlage 2.1** dargestellt.

2.5 Grund-, Schichten- und Stauwasser / Betonaggressivität

Zusammenhängende Grundwasserstände konnten bei den Kleinrammbohrungen nicht erkundet werden. Gemäß den hydrologischen Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie – Mecklenburg-Vorpommern wird der Grundwasserflurabstand mit > 10 m angegeben.

Mit Grundwasser in gespannter Form (artesisch) ist erst unterhalb der Beckenablagerungen und Geschiebemergel zu rechnen.

Stauwasserstände wurden bei der Ausführung der Bohrarbeiten im November 2017 in unterschiedlichen Tiefen jedoch ab frühestens 0,20 m unter GOK (siehe KRB 06) angetroffen. Die einzelnen Stauwasserstände können der **Anlage 3** entnommen werden.

Aufgrund der bereits oberflächennah anstehenden bindigen und somit wasserstauenden Böden muss nach Niederschlägen mit einem Aufstau von Sickerwasser bis Geländeoberkante (GOK) gerechnet werden.

Für erdstatische Berechnungen (Auftrieb, usw.) ist der Bemessungswasserstand bei GOK anzusetzen.

Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet sind uns nicht bekannt.

Aus einem hergestellten, temporären Messpegel wurde eine Wasserprobe (Stauwasser) entnommen und nach DIN 4030 (Betonaggressivität) untersucht. Danach ist das anstehende Wasser im Untergrund als schwach betonangreifend (XA1) einzustufen. Die chemische Analytik des Wassers kann der **Anlage 9** entnommen werden.

3 BODENMECHANISCHE KENNWERTE

Aus den Kleinrammbohrungen wurden gestörte Bodenproben entnommen und aus geologischer und bodenmechanischer Sicht angesprochen und beurteilt. Für die Beurteilung der anstehenden Böden unterhalb der Endteufe der Kleinrammbohrungen wurden die Messergebnisse der Drucksondierungen herangezogen. Danach und im Vergleich mit umfangreichen Erfahrungswerten geologisch ähnlicher Böden können für die einzelnen Bodenschichten die nachfolgend aufgeführten Bodenklassen, Bodengruppen und bodenmechanischen Kennwerte angegeben werden.

Für die vorgefundenen, sehr inhomogenen, rolligen und bindigen Auffüllungen mit unterschiedlichen Beimengungen (Bauschutt, humose Mutterbodenreste, etc.) und unterschiedlichen Lagerungsdichten bzw. Konsistenzen (von locker bis sehr dicht und von weich bis halbfest) können keine einheitlichen bodenmechanischen Kennwerte zugeordnet werden. Die bodenmechanischen Kennwerte weisen für den Auffüllungshorizont dementsprechend ein weites Spektrum auf.

***Tabelle 4**: Geotechnische Eigenschaften der anstehenden Schichten (Erfahrungswerte)*

Schicht / Kenngröße	anthropogene Auffüllungen	Torf	Sandlagen und Sande	Beckenablagerungen / Geschiebemergel
Konsistenz / Lagerungsdichte	weich - halbfest / locker – sehr dicht	-	- / mitteldicht - dicht	weich – halbfest / -
Bodengruppe nach DIN 18196	A	HN - HZ	SE, SU	UL,TL, SU*-ST*
Bodenklasse nach DIN 18300	1 - 4	2	3	4
Verdichtbarkeitsklasse nach ZTV A-StB 94	V 1 – V 3	V 3	V 1	V 3
Wasserempfindlichkeit	gering - ausgeprägt	ausgeprägt	gering	ausgeprägt
Frostempfindlichkeit nach ZTVE – StB 94	F 1 – F 3	F 3	F 1	F 3
Wichte feuchter Boden cal. γ [kN/m³]	16 - 22	11 - 13	18 - 19	20 – 21
Wichte unter Auftrieb cal. γ' [kN/m³]	6 - 14	1 - 3	10 - 11	10 – 11
Reibungswinkel cal. $\varphi'°$	15 – 37,5	15	32,5	27,5
Kohäsion cal. c´ [kN/m²]	0 - 5	2 - 5	-	0 – 5
undränierte Scherfestigkeit cal. c_u [kN/m²]	-	-	-	10 – 200
Steifemodul cal. E_s [MN/m²]	2 - 150	0,2 - 1	40 – 60	3 – 40
Durchlässigkeit cal k_f [m/s]	ca. 10^{-4} bis < 10^{-7}	< 10^{-6}	ca. 10^{-4} -10^{-5}	< 10^{-7}

4 BEURTEILUNG DER GRÜNDUNG

4.1 Allgemeines

Nach den Baugrunderkundungen lagern im Bauareal, unter teilweise vorhandenen Betondecken und Pflasterungen, bis zu einer Tiefe von max. ca. 3,10 m unter GOK sehr inhomogene, anthropogene Auffüllungen mit rolliger und bindiger Bodenmatrix in unterschiedlichen Lagerungsdichten bzw. Konsistenzen (von locker bis sehr dicht und von weich bis halbfest) und unterschiedlichen Beimengungen (Bauschutt, humose Mutterbodenreste, etc.).

Insgesamt betrachtet ist der Auffüllunghorizont aufgrund der Inhomogenität als minder tragfähig zur Abtragung von Gebäudelasten einzustufen. Unterhalb der Auffüllungen ab frühestens ca. 1,40 m unter GOK wurden bei den Bohrungen minder tragfähige Torfe bis zu einer Tiefe von ca. 7,40 m unter GOK (nicht durchgehend) vorgefunden. Ab einer Tiefe von frühestens 0,50 m unter GOK bis zu einer Tiefe von mindestens 45 m unter GOK stehen im Untergrund bindige Beckenablagerungen und Geschiebemergel in unterschiedlicher Konsistenz (von weich – steif) an. Mit zunehmender Tiefe (ab frühestens ca. 12 m unter GOK) erhöht und homogenisiert sich die undrainierte Scherfestigkeit und somit die daraus ableitbare Konsistenz. Ab Tiefen von frühestens 12 m unter GOK kann der anstehende Boden somit unter bestimmten Bedingungen z.B. durch die Nutzung der aktivierten Mantelreibung mit zunehmender Tiefe als Baugrund genutzt werden. In die Beckenablagerungen und Geschiebemergel sind zudem Sandlagen (Geschiebesande) in unterschiedlicher Mächtigkeit eingeschaltet.

Für erdstatische Berechnungen (Auftrieb usw.) ist der Bemessungswasserstand aufgrund von aufstauendem Sickerwasser bei OK-Gelände anzusetzen.

4.2 Gründungsvorschlag

Nach den Aufschlussergebnissen läge das Gründungsniveau der Neubauten unmittelbar in den anstehenden, inhomogenen Auffüllungen über Weichschichten und Torfen mit minderer Tragfähigkeit und hohem Zersetzungspotential (Torfe).

Bei einem Überbauen der holozänen Weichschichten und Torfe ist mit hohen, gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen und Setzungen zu rechnen.

Wir empfehlen daher eine Tiefgründung der Gebäude auf Pfählen.

Nach den Sondierergebnissen der Drucksondierungen CPT 1 bis CPT 23 sind erst die ab einer Tiefe von frühestens ca. 12 m unter GOK anstehenden Geschiebemergel und Beckentone aufgrund der entsprechenden, undränierten Scherfestigkeit als tragfähig einzustufen (cu > 100 kN/m²), sofern eine ausreichend lange Manteltragstrecke des Pfahls in den Geschiebemergeln/Besckenablagerungen einbindet um die notwendige Mantelreibung zu aktivieren.

Die Tragfähigkeit eines Pfahles setzt sich aus dem Spitzenwiderstand und der Mantelreibung zusammen. Je nachdem, ob die eine oder die andere Kraftgröße überwiegt, unterscheidet man zwischen Mantelreibungspfählen und Spitzendruckpfählen.

Mantelreibungspfähle sind z.B. Bohrpfähle mit langer Manteltragstrecke. Pfahlgründungen aus Spitzendruckpfählen werden „stehende Pfahlgründungen" genannt. Pfahlgründungen aus Mantelreibungspfählen dagegen, die wir hier empfehlen, werden „schwimmende Pfahlgründungen" genannt.

Nahezu setzungsfrei kann das Gebäude nach unserer Vorbemessung (siehe **Anlage 8.1**) z.B. schwimmend über Vollverdrängungsbohrpfähle in den unterlagernden Geschiebemergeln und Beckenablagerungen gegründet werden, sofern eine ausreichend lange Manteltragstrecke in den Geschiebemergeln/Beckenablagerungen vorliegt um die notwendige Mantelreibung zur Herstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit zu aktivieren.

Aufgrund der umliegenden Bauwerke sollten die Gründungselemente möglichst erschütterungsarm hergestellt werden, um Schäden an der vorhandenen Nachbarbebauung zu vermeiden. Bei einer Gründung über Pfahlgruppen ist die gegenseitige Lastüberschneidung der Pfähle zu berücksichtigen. Grundsätzlich gelten bei Durchführung einer Pfahlgründung die DIN 1054 und DIN 4014 (für Bohrpfähle).

Die Bemessung der Pfähle kann nach der DIN 1054, Ausgabe 2005-01 bzw. nach der EA-Pfähle erfolgen, wobei die geforderten Mindesteinbindelängen zu beachten sind. Des Weiteren sind bei der Herstellung von Pfahlgründungen die Anforderungen der entsprechenden Herstellungsnormen zu beachten und einzuhalten.

In Zusammenarbeit mit der Firma Kurt Fredrich Spezialtiefbau GmbH aus 27612 Loxstedt/Bremerhaven, die in Wismar bereits einige Bauprojekte bei vergleichbaren Untergrundverhältnissen realisiert hat, wurden anhand der einzelnen Gebäudebauteile (Bauteil 1 bis Bauteil 7, siehe **Anlage 2.1**) und der zur Verfügung gestellten Lastannahmen (Konzept, **siehe Anlage 7**)) die notwendigen Einbindetiefen zum Erreichen eines entsprechenden (Pfahl-)Widerstands ermittelt. Als Pfahltyp wurde ein Vollverdrängungspfahl vom Typ Fundex (∅ 44/56 cm) gewählt.

So können anhand der durchgeführten Pfahlvorbemessungen (siehe **Anlage 8.2**) für die einzelnen Gebäudeteile folgende Pfahlwiderstände ($R_{d,}$ (design)) und Einbindetiefen angesetzt werden:

Bauteil 1 (Apotheke, Drogerie, Biofachmarkt und Non-Food-Discounter), 1280 kN, 30 m Einbindung

Bauteil 2 (Dienstleistung), 2200 kN, 24,5 m Einbindung

Bauteil 3 (Vollsortimenter), 1200 kN, 30 m Einbindung

Bauteil 4 (Food-Court), 1200 kN, 30 m Einbindung

Bauteil 5 (Möbel), 1650 kN, 30 m Einbindung

Bauteil 6 (Betten, Babyfachmarkt, Fahrrad, Zoolog. Artikel), 1400 kN, 30 m Einbindung

Bauteil 7 (Discounter), 1500 kN, 30 m Einbindung

Bei einer Pfahlgründung auf Vollverdrängungsbohrpfählen werden die Setzungen 0,5 cm bis 1 cm und Winkelverdrehungen tan $\alpha \leq 1/500$ nicht überschreiten. Nach den Erläuterungen zu der DIN 1054 können die angegebenen Setzungen und Setzungsdifferenzen von den Gebäuden schadensfrei aufgenommen werden. Das Raster der Pfähle ist in Abhängigkeit der Belastungen aus den Neubauten und in Abstimmung mit der ausführenden Firma (Spezialtiefbauer) festzulegen.

4.3 Anmerkungen und bautechnische Hinweise

Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Nachbarbebauungen sind die Tiefgründungselemente möglichst erschütterungsarm und damit schonend für Nachbarbauwerke herzustellen. Um Schadensersatzansprüche Dritter auszuschließen, sollte im Vorfeld der Baumaßnahme eine Beweissicherung der Nachbarbebauungen durchgeführt werden.

Baugruben können bei den gegebenen Verhältnissen unter Berücksichtigung der DIN 4124 bis zu einer Baugrubentiefe von 1,25 m ungeböscht und bis zu einer Tiefe von 5 m ohne rechnerischen Nachweis in geböschter Bauweise bei nichtbindigen Böden und Böden in weicher Konsistenz mit einem Winkel von $\beta \leq 45°$ angelegt werden.

Alle während der Bauphase erforderlichen Wasserhaltungsmaßnahmen sind im starken Maße von der Gründungstiefe, der Jahreszeit sowie dem Wasserdargebot im Baugebiet abhängig (siehe DIN 1054, Abschnitt 4.1.1 - "Bindiger Boden muss während der Bauzeit gegen Aufweichen und Auffrieren gesichert sein"). Ausgehend vom Bemessungswasserstand ist bei den Erdarbeiten eine offene Wasserhaltung vorzuhalten.

Die Vorgehensweise bei der Pfahlherstellung und die Herstellung einer tragfähigen Arbeitsebene sind im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Spezialtiefbauer abzustimmen. Für die Arbeitsebene ist ein verdichtungsfähiger Boden zu wählen. Dafür eignen sich frostsichere und gut verdichtungsfähige Lockergesteine der Region mit ≤ 7 Gew.-% Feinanteilen Korn-∅ ≤ 0,06 mm (weitgestufte Kies-Sand-Gemische) oder geeignetes, klassifiziertes Recycling-Material (wasserrechtliche Genehmigung erforderlich) mit einer Körnung: 0 – 45 mm.

Hindernisse wie z.B. Fundamentreste sind im Vorfeld bei den Erdarbeiten komplett zu entfernen, damit die Pfahlgründung erfolgen kann. Entstehende Hohlräume sind ordnungsgemäß zu verfüllen.

Der Baugrund ist vor Erosionen und vor Einflüssen, die zur Verringerung seiner Festigkeiten durch strömendes Wasser führen, vor Witterungseinflüssen sowie vor Einwirkungen des laufenden Baubetriebes (Baustraßen) zu schützen.

Bei den Rückbau- und Erdarbeiten ist zu beachten, dass bei bindigen Böden eine intensive Verdichtung zur vermehrten Wasseraufnahme und damit zur Verringerung der Tragfähigkeit der bindigen Sedimente führen kann. Darum muss über bindigen Böden die Verdichtung des Austauschbodens (z.B. für die Arbeitsebene) anfangs nur statisch ausgeführt werden. Wird bindiger Boden durch den Aushub gestört, der Witterung ausgesetzt oder mit schweren Baumaschinen befahren, nimmt er rasch eine breiige Konsistenz an. Beim Einbau von rolligen Böden muss das Befahren des bindigen Planums möglichst vermieden werden und die Erdarbeiten abschnittweise „Vor-Kopf" erfolgen.

Beim Verfüllen von Leitungsgräben/Kanälen ist in der Baugrubensohle auf der Oberkante des Planums mittels Plattendruckversuch ein Verformungsmodul von $E_{V2} \geq 60$ MN/m² (gilt nur für enggestuften Sand, Bodengruppe SE) mit einem Verhältnis $E_{V2}/E_{V1} \leq 2{,}6$ nachzuweisen. Der Verdichtungsgrad auf der Tragschicht darf 97% Proctordichte nicht unterschreiten.

4.4 Abdichtung nach DIN 18533-1

Für die nicht unterkellerten Neubauten können folgende Abdichtungen verwendet werden:

Variante 1: eine Abdichtung gemäß Wassereinwirkungsklasse W2.1-E - mäßige Einwirkung von drückendem Wasser.

W2.1-E liegt bei der Abdichtung von erdberührten Bauteilen vor, auf die unter folgenden Randbedingungen Stauwasser, Grundwasser oder Hochwasser bis 3 m Wassersäule (mWs; 1 mWS = 9,80665 kPa) einwirkt.

Variante 2: eine Abdichtung gemäß Wassereinwirkungsklasse W1.2-E - Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden mit Dränung.

Erdberührte Wände und Bodenplatten sind W1.2-E zuzuordnen, wenn bei wenig wasserdurchlässigem Baugrund durch eine auf Dauer funktionsfähige Dränung nach DIN 4095 Stauwasser zuverlässig vermieden wird. Eine sachgerechte Dränung nach DIN 4095 erfordert filterfeste Dränschichten vor den zu schützenden Bauteilen, funktionsfähige, fluchtgerecht verlegte formstabile Dränleitungen, Spül- und Kontrollvorrichtungen und eine rückstausichere Ableitung des anfallenden Wassers in eine zuverlässige Vorflut.

5 VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DER ANSTEHENDEN SCHICHTEN

Gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung Arbeitsblatt DWA - A 138 kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren hydraulische Leitfähigkeit im Bereich von $k_f = 5 * 10^{-3}$ m/s bis $5 * 10^{-6}$ m/s liegt. Die humosen Oberböden sind zur Regenwasserversickerung nach DWA - A 138 **nicht** geeignet.

Für die unterhalb der Auffüllungen anstehenden bindigen Böden und die bindigen Anteile der Auf-

füllungen kann ohne nähere Untersuchungen nur eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f < 10^{-7}$ m/s angegeben werden. Genauere Aussagen sind nur durch bodenmechanische Laborversuche (Siebanalysen) zur k_f-Wertbestimmung möglich. Diese Schichten sind gemäß DIN 18130 als gering – sehr gering wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsbereich daher nicht möglich.

Wir empfehlen die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers mit der zuständigen Behörde zu klären.

6 HERSTELLUNG DER VERKEHRS- UND PARKFLÄCHEN

Die umlaufenden Verkehrs- und Parkflächen sollten in Anlehnung an die gültigen Vorschriften im Straßenbau entsprechend der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen), der ZTVE- StB 17 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau) und der ZTVT- StB 95/Ausgabe 2002 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Tragschichten im Straßenbau) hergestellt werden.

Humifizierte und bindige Böden sind im Bereich der geplanten Verkehrs- und Parkflächen zu entfernen und durch einen Austauschboden zu ersetzen. Auf dem Planum der Verkehrsflächen gilt als Nachweis für eine ausreichende Tragfähigkeit ein E_{V2} – Wert ≥ 45 MN/m², $E_{v2}/E_{v1} \leq 2{,}5$. Die Kontrolle der Verdichtung bzw. der Tragfähigkeit ist mit anerkannten Prüfverfahren vorzunehmen.

Erst nach dem Erreichen der geforderten Planumstragfähigkeit kann die Herstellung des Oberbaues erfolgen. Der geforderte E_{V2}-Wert von 45 MN/m² wird aufgrund der geringen Tragfähigkeit der anstehenden Kleiböden erfahrungsgemäß nicht erreicht werden. Daher ist eine Bodenverbesserung durch zusätzlichen Bodenaustausch einzuplanen. Wir gehen davon aus, dass z.T. aufgrund der inhomogenen Auffüllungen ein zusätzlicher Austausch von mindestens 30 cm erforderlich werden wird.

Bei der Frosteinwirkungszone II und der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 für die anstehenden bindigen Auffüllungen und bindigen Beckenablagerungen/Geschiebemergel muss bei einer prognostizierten Belastungsklasse Bk1,0 gemäß der RStO 12 ein Straßenaufbau von mindestens 0,65 m gewählt werden (+ ca. 30cm Bodenverbesserung).

Bei einer Pflasterbauweise ist auf der Frostschutzschicht der Nachweis von 120 MN/m² (E_{V2}) zu erbringen und auf der OK Tragschicht ein Verformungsmodul von 150 MN/m² (E_{V2}) nachzuweisen (siehe RStO 12 - Tafel 3, Zeile 1, Bk1,0).

Der Verdichtungsgrad auf der Tragschicht darf 103% Proctordichte nicht unterschreiten. Dafür ist ein Verhältniswert $E_{v2}/E_{v1} \leq 2{,}2$ mittels Plattendruckversuch nachzuweisen.

7 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die vorliegende „Allgemeine Baugrund- und Gründungsbeurteilung" beschreibt die, durch punktuelle Bodenaufschlüsse festgestellten Baugrundverhältnisse in geologischer, bodenmechanischer und hydrologischer Hinsicht und ist nur für diese gültig. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes bekannten Planungsstand und auf die Ergebnisse der Aufschlussbohrungen. Bei einer wesentlichen Planungsänderung wie veränderter Höhenlage des Gebäudes (z.B. Unterkellerung usw.) oder bei abweichend festgestellten Baugrundverhältnissen sollten die getroffenen Aussagen und Empfehlungen überprüft und ggf. an die geänderten Randbedingungen angepasst werden.

Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem im Gutachten beschriebenem Erkundungsrahmen und erheben keinen Anspruch auf eine vollständige repräsentative Beurteilung der Fläche.

Die Lagerungsdichten und Konsistenzen der anstehenden Böden wurden in einem nahezu ungestörten Zustand beschrieben. Daher kann für eine eventuelle Verschlechterung der Untergrundverhältnisse durch den Baubetrieb keine Haftung übernommen werden.

Für diesen Bericht nehmen wir Urheberrecht in Anspruch. Eine Vervielfältigung ist nur in vollständiger Form gestattet. Eine Weitergabe, außer an diejenigen Personen und Behörden, die an der Durchführung des Projektes beteiligt sind, ist nur mit Zustimmung unseres Büros zulässig.

Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co. KG

Oldenburg, den 13. Dezember 2018

Krauß, Dipl.-Ing., Dipl.-Geol.

Süßmann, Geotechniker

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 : Übersichtsplan, ohne Maßstab

Anlage 2.1 : Lageplan Drucksondierungen 2018 + Bauteile

Anlage 2.2 : Lageplan Bohrungen/Schürfe/Drucksondierungen 2017 – Sanierungskonzept

Anlage 2.3 : Profilschnitt A-A‘ 2017 – Sanierungskonzept

Anlage 2.4 : Profilschnitt B-B‘ 2017 – Sanierungskonzept

Anlage 3 : Nivellement

Anlage 4 : Schichten -/Schurfverzeichnisse und Bohr-/Schurfprofile 2017 – Sanierungskonzept

Anlage 5 : Drucksondierdiagramme Dezember 2017

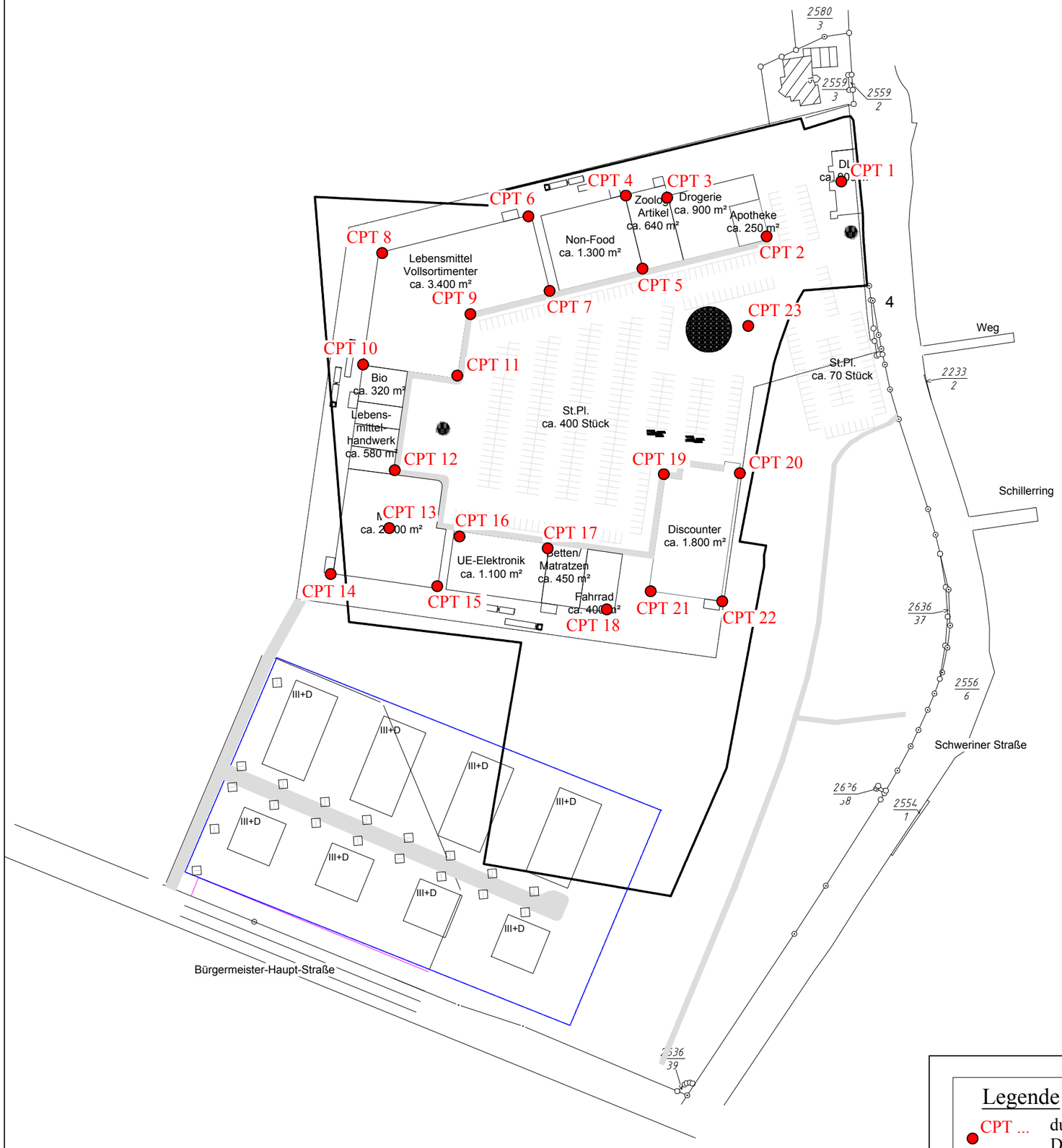
Anlage 6 : Drucksondierdiagramme Oktober 2018

Anlage 7 : Lastzusammensetzung Konzept

Anlage 8.1 : Pfahlvorbemessung Krauss Geoconsult

Anlage 8.2 : Pfahlvorbemessung Firma Kurt Fredrich

Anlage 9 : Laboranalytik Wasser



KRAUSS & COLL.
GEOCONSULT GMBH & Co. KG
BAUGRUND-ALTLASTEN-GEBÄUDESCHADSTOFFKATASTER
FELIX-WANKEL-STRASSE 20 26125 OLDENBURG
TEL.: 0441/935750 FAX.: 0441/9357575

PROJEKT:
ehem. Gaswerk
Wismar, Schweriner Straße 17

PROJEKT-NR.:	TITEL :	MAßSTAB:
17.5.540	Lageplan	ohne
GEZEICHNET: Bolles		ANLAGE: 2
DATUM: Okt.2018		

AUFTRAGGEBER:
peko gmbh

Legende

CPT ... durchgeführte Drucksondierungen 1-23

Schalltechnisches Prognosegutachten

für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung
VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
VMPA-SPG-225-15-BW

Projekt:
Ehem. HEVAG Gelände
An Schweriner Straße
23966 Wismar

Auftraggeber:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

Index H – Hinzufügen Lärmpegelbereiche, Hauptparkplatz nach m² Verkaufsfläche, anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Name und Anschrift des Ausstellers:	Datum und Unterschrift:
Werner & Balci GmbH Beratende Ingenieure Untere Beutau 31 73728 Esslingen Tel.: 0711 217283 - 0 Autor: Felix Dönnebrink f.doennebrink@balci.de Tel.: 0711 217283 - 44	Esslingen, den 17.05.2021 Unterschrift (Dipl.-Ing. Ramazan Balci)

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsverzeichnis ... 2

1 Aufgabenstellung ... 3

2 Literaturverzeichnis ... 4

3 Beurteilungsgrundlage ... 5
3.1 DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau ... 5
3.2 TA – Lärm ... 6
3.3 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung ... 7
3.4 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung ... 8

4 Methodik ... 9

5 Geräuschemissionen ... 10
5.1 Straßenverkehr ... 10
5.2 Gewerbelärm ... 11
5.2.1 Parkplatzlärm ... 11
5.2.2 Betriebsgeräusche von LKW auf Betriebsgeländen ... 12
5.2.3 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen ... 14
5.2.4 RLT-Anlagen ... 14
5.2.5 Klimaanlagen (Wärmepumpe/Rückkühler/Kältemaschine) ... 15
5.2.6 Müllanlagen ... 15
5.3 Vorbelastung ... 16
5.4 Sportlärm ... 19
5.4.1 Bolzplätze - Bürgermeister Hauptstraße ... 19
5.4.2 Kurt-Bürger-Stadion Wismar ... 20
5.4.3 Handball Außenplätze – Bürgermeister Hauptstraße ... 21
5.4.4 Basketballplatz - Streetball ... 21

6 Maßgebliche Immissionsorte ... 22

7 Berechnung ... 25

8 Qualität der Prognose ... 25

9 Ergebnisse ... 26

10 Empfehlungen und Beurteilung ... 29
10.1 Straßenverkehr ... 29
10.2 Sportlärm ... 30
10.3 Gewerbelärm ... 32

11 Anhang ... 33

1 Aufgabenstellung

Das Ingenieurbüro Werner & Balci GmbH wurde mit der Erstellung eines Lärmgutachtens im Bebauungsplanverfahren für das ehemalige HEVAG Gelände an der Schweriner Straße in 23966 Wismar beauftragt.

Für das genannte Gebiet ist eine Wohnbebauung im Süden geplant. Außerdem soll nördlich davon ein Einkaufspark mit diversen Einkaufsgeschäften entstehen. Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt in Wismar. Im Südwesten grenzen Sportanlagen an. Im Osten liegt die Schweriner Straße. Der Klußer Damm führt von der Schweriner Straße Richtung Osten, mit südlich anliegenden Wohngebieten und nördlich anliegenden Gewerbegebieten.

Die geplante Schutzbedürftige Nutzung der Wohnbebauung soll der eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Die Flächennutzung des Einkaufparks soll der eines Gewerbegebiets (Sondergebiet Einzelhandel) entsprechen.
Im vorliegenden Gutachten soll die Geräuscheinwirkung auf das geplante Wohngebiet, sowie die Geräuscheinwirkung des geplanten Einkaufparks auf die umliegende Bebauung ermittelt werden. Außerdem wird die Gesamtbelastung dargestellt.

Abbildung 1: Entwurf B-Plan

2 Literaturverzeichnis

[1] DIN 18005-1 Beiblatt 1: 2002 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung.

[2] 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998.

[3] 16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung, Juni 1990.

[4] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.

[5] DIN ISO 9613-2:1999-10 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.

[6] Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 Ausgabe 1990.

[7] Parkplatzlärmstudie, Bayrisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg, August 2007.

[8] Technischen Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen, Erich Krämer, 1999.

[9] Konzeptpläne, Planstand 06.11.2018.

[10] VDI 3770:2012-09, Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen.

[11] 18. BImSchV, Achtzehnte Verordung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 18.07.1991.

3 Beurteilungsgrundlage

3.1 DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau

Die Bewertung der Geräuschimmissionen wird in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005-1 durchgeführt. Sie stellt keine Rechtsvorschrift dar, gilt aber als anerkannte Regel der Technik.

In der DIN 18005-1/2002 wird je nach Lärmart auf die jeweilige rechtsverbindliche Vorschrift verwiesen. Zur Beurteilung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte festgelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel werden mit diesen Orientierungswerten verglichen.

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Orientierungswerte
Gewerbegebiete (GE)	Tag Nacht	65 dB(A) 55 [1)] bzw. 50 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tag Nacht	60 dB(A) 50 [1)] bzw. 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag Nacht	55 dB(A) 45 [1)] bzw. 40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	Tag Nacht	50 dB(A) 40 [1)] bzw. 35 dB(A)

Tabelle 1: Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005-1

1) Gilt nur für Verkehr

„Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden. …

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes […] sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.“ [1]

Die genannten Zeiträume umfassen folgende Uhrzeiten:
Tags: 6.00 bis 22.00 Uhr
Nachts: 22.00 bis 6.00 Uhr

3.2 TA – Lärm

Die TA-Lärm regelt den Schutz gegen Immissionen aus genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Anlagen. Sie bestimmt den Anspruch auf Schutz von Wohnbebauung gegenüber geplanten und vorhandenen gewerblichen Anlagen und Betrieben.

Hierfür werden als Grundlage Beurteilungspegel festgelegt, welche es an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten gilt. Der Beurteilungspegel L_r wird aus dem Mittelungspegel (in diesem Fall aller berechneten Geräuschimmissionen) unter Berücksichtigung der Ausbreitungsdämpfung, sowie ggf. Zuschlägen für Tonhaltigkeit, Impulshaltigkeit und für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gebildet.

Folgende Immissionsrichtwerte sind in der TA-Lärm festgelegt:

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Richtwert nach TA-Lärm
Gewerbegebiete (GE)	Tag Nacht	65 dB(A) 50 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tag Nacht	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag Nacht	55 dB(A) 40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	Tag Nacht	50 dB(A) 35 dB(A)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A), und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach TA-Lärm erfolgt die Geräuschbeurteilung an definierten Immissionsorten. Der maßgebliche Immissionsort nach A.1.3 der TA-Lärm ist der ermittelte Ort im Einwirkungsbereich einer Anlage, an dem eine Überschreitung der Richtwerte am wahrscheinlichsten ist.

Die Immissionsorte müssen nach TA-Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, vor der Mitte des geöffneten Fensters des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109:1989 liegen. Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen ohne schutzbedürftige Räume muss der Immissionsort am Rand der stärksten Betroffenen liegen, an dem nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. [2]

3.3 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Die Verordnung gilt für den Bau oder eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen. Der Ausbau oder die wesentlichen Änderungen sind durch das Hinzufügen von Fahrstreifen oder das generelle Erhöhen des Pegels des zu ändernden Verkehrswegs definiert. [3]

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob für die geplante Wohnbebauung auf den Flurstücken die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 von den bestehenden umgebenden Straßen eingehalten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind höher angesetzt als die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, die bei bestehenden Straßen oft nicht eingehalten werden können. Daher werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Orientierung zur Abwägung nach DIN 18005 Teil 1 herangezogen.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche gemäß § 2, Absatz 1, 16. BImSchV lauten:

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert	
	Tags	Nachts
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV

Tags: 6 – 22 Uhr (16 Std.)

Nachts: 22 – 6 Uhr (8 Std.)

Kurzzeitige Geräuschspitzen werden nicht berücksichtigt.

3.4 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung

Die Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.
Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die zur Sportausübung bestimmt sind.
Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

Im vorliegenden Fall gilt es zu prüfen welche Geräuschbelastung der Betrieb der Sportanlagen auf die geplante Wohnbebauung ausübt, und ob dahingehend Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Immissionsrichtwerte sind unter Einrechnung anderer Sportanlagen einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Richtwert nach 18. BImSchV
Gewerbegebiete (GE)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	65 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	60 dB(A)
	Nachts	50 dB(A)
Urbane Gebiete (U)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	63 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	58 dB(A)
	Nachts	45 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	60 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	55 dB(A)
	Nachts	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	55 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	50 dB(A)
	Nachts	40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	Tags (+ sonstige Ruhezeiten)	50 dB(A)
	Tags (Ruhezeit morgens)	45 dB(A)
	Nachts	35 dB(A)

Tabelle 4: Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags

an Werktagen	6.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 22.00 Uhr

2. nachts

an Werktagen	0.00 bis 6.00 Uhr, und 22.00 bis 24.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	0.00 bis 7.00 Uhr, und 22.00 bis 24.00 Uhr

3. Ruhezeit

an Werktagen	6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

4 Methodik

Für die Prognose werden die Schallpegel der relevanten Schallquellen im Freien, sowie die Schallabstrahlung von relevanten Gebäuden herangezogen. Die Durchführung der Prognose geschieht nach den jeweiligen Vorschriften.

Als Berechnungsgrundlage dient ein digitales Modell, dass mit allen relevanten Gebäuden, Straßen, Anlagen und sonstigen Schallquellen modelliert wurde. Abstände und Geländedaten wurden so weit wie möglich realistisch abgebildet. Die Gesamtsituation ist in den Anlagen zu finden.

Die Straßen wurden mit Hilfe der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser zum geplanten Gebiet abgebildet. Hier können zu jeder relevanten Straße DTV-Werte mit Lkw- und Nachtanteil entnommen werden. Zusätzlich wird darin eine Prognose für den zu erwartenden Verkehr des Einkaufsparks, sowie des Wohngebiets gegeben, welche im vorliegenden Gutachten ebenfalls berücksichtigt werden. Zusätzlich dazu werden LkWs für die Nachtanlieferung berücksichtigt. Die Berechnung wird nach RLS-90 durchgeführt.

Die Geräuschquellen aus gewerblichen Anlagen werden in einer Kontingentierung für das Plangebiet dargestellt. Diese sind in den jeweiligen Bauanträgen auf Einhaltung zu überprüfen. Die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten wurde anhand einer detaillierten Prognose der entsprechenden Anlagen vorgenommen und in der Kontingentierung berücksichtigt. Zusätzlich wird anhand der detaillieren Prognose, mit üblichen Ansätzen für ein Einkaufszentrum, die Einhaltung der Kontingente überprüft.

Der Sportlärm aus den Sportanlagen wird nach 18. BImSchV berechnet und beurteilt. Angaben über Zuschauerplätze und Nutzungszeiten werden mit maximaler Auslastung angesetzt, um eine möglichst sichere Betrachtung zu gewährleisten. Die Ansätze folgen der VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“.

Die Beurteilungspegel werden jeweils für sich allein mit den entsprechenden Orientierungswerten verglichen.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt mit Hilfe des Programms „Soundplan 7.4“ punktuell für alle Immissionsorte. Die maßgebenden Vorschriften werden innerhalb des Programms berücksichtigt.

5 Geräuschemissionen

5.1 Straßenverkehr

Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich die Schweriner Straße sowie die Bürgermeister-Haupt-Straße ein. Zwei lichtgeregelte Kreuzungen werden berücksichtigt.

Für die Schweriner Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße sowie die neue öffentliche Straße liegen detaillierte Verkehrszahlen durch die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Klaeser vor.

Die Schallemissionen und –immissionen des Straßenverkehrs werden gemäß RLS-90 berechnet. Die Schallemissionen sind mit dem Emissionspegel $L_{m,E}$ gekennzeichnet. Das ist der Mittelungspegel in 25m Abstand von der Mittelachse der Straße oder Fahrstreifens bei ungehinderter Schallausbreitung.

Für die Lärmberechnung ist nach Tag- und Nachtzeitraum zu unterscheiden. Für beide Zeiträume sind jeweils die stündlichen Verkehrsmengen (M), Lkw-Anteil (p), zulässige Höchstgeschwindigkeit, Fahrbahnsteigung und der Fahrbahnbelag maßgeblich. Die Anteile für die mittlere stündliche Verkehrsstärke wurden nach RLS-90 aus den in Tabelle 5 angegebenen DTV-Werten berechnet.

Straßen-abschnitt	Geschwin-digkeit Pkw/Lkw	Beurtei-lungs-zeitraum	DTV	Mittlere stündliche Verkehrsstärke M	Lkw-Anteil p	Emissions pegel
Einheit	**[km/h]**		**[Kfz/24h]**	**[Kfz/h]**	**[%]**	**dB(A)**
Schweriner Straße (bis Klußer Damm)	50	Tag	15250	891 (16 Std.)	2,5	62,3
		Nacht		166 (8 Std.)	2,5	53,7
Schweriner Straße (ab Klußer Damm)	50	Tag	19540	1172 (16 Std.)	2,5	62,7
		Nacht		2145	2,5	54,5
Bürgermeister Hauptstraße	50	Tag	9560	574 (16 Std.)	1,5	59,6
		Nacht		77 (8 Std.)	1,5	50,2
Neue öffntl. Straße	50	Tag	2121	127	1,0	50,4
		Nacht		23	1,0	43,0

Tabelle 5: Emissionspegel der maßgeblich einwirkenden Straßen

Die Steigung wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt da diese 5% nicht übersteigt und somit zu keiner Erhöhung der Emissionen führt.

5.2 Gewerbelärm

5.2.1 Parkplatzlärm

Die Geräuschemissionen von Parkplätzen werden nach Parkplatzlärmstudie vom Bayrischen Landesamt für Umwelt aus dem Jahr 2007 berechnet. Im vorliegenden Fall sind zwei Parkplätze maßgeblich. Der Hauptparkplatz mit 350 Plätzen für Besucher und Mitarbeiter, sowie den Park & Ride Parkplatz mit 98 Plätzen im Norden.

Für den Hauptparkplatz wurde eine Verkaufsflächenberechnung innerhalb des Verkehrsgutachtens durch das Büro Klaeser unternommen. Somit werden 9824 m² Verkaufsfläche zur Bestimmung des Tagesgang für den Hauptparkplatz angesetzt.
Das Büro Klaeser hat außerdem einen Gesamtwert für die Kfz/h ermittelt. Dieser liegt bei 7253 Kfz/24h inkl. Schwerlastverkehr. Rechnet man den Tagesgang des Hauptparkplatzes nach Parkplatzlärmstudie mit 0,07 Einheiten (in diesem Fall m² Verkaufsfläche) pro Stunde, und rechnet mit 16 Stunden auf den Tagesgang hoch, erhält man 11003 Kfz/24h. Somit liegt dieser Ansatz auf der sicheren Seite.

Hauptparkplatz

Art	Verbrauchermarkt
m² Verkaufsfläche	9824
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	Großer Verbrauchermarkt
K_PA	3,00
K_I	4,00
K_D	7,08
K_StrO	0,00
Lw	117,00 dB(A)

Park & Ride

Art	Park & Ride
Stellplätze	98
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	P & R stadtnah
K_PA	0,00
K_I	4,00
K_D	4,87
K_StrO	0,00
Lw	91,79 dB(A)

Die Werte werden als Flächenschallquelle 0,5 m über dem Boden angeordnet.

5.2.2 Betriebsgeräusche von LKW auf Betriebsgeländen

Die Betriebsgeräusche von LKW werden nach dem technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten veranschlagt.

Fahrgeräusche der LKW

Bei Geräuschimmissionen von Verkehrsgeräuschen auf Betriebsgeländen hat es sich bewährt, von vereinfachten Eimissionsansätzen auszugehen. Der anzuwendende Emissionsansatz sollte sicherheitshalber den ungünstigsten Fahrzustand auf den Wegelementen (1 m / m² = ein Wegelement) berücksichtigen. Daher wird der folgende Schallleistungspegel pro Einheit, je Stunde, pro Wegelement angesetzt:

$$L_{WA,1h} = 63 \text{ dB/m}$$

Der Tagesgang wird nach dem Gutachten des Büros Klaeser angesetzt. Das Gutachten prognostiziert den Wirtschaftsverkehr mit 36 Pkw und 15 Lkw. Davon fahren 9 Pkw und alle 15 Lkw über die Zufahrt der Bürgermeister – Hauptstraße. 27 Pkw fahren über die Schweriner Straße an und befinden sich damit am Hauptparkplatz. Somit wird für die Wirtschaftsstrecke um den Gebäudekomplex herum ein Tagesgang von 24 Fahrzeugen angesetzt. Um den schlechtesten Fall abzubilden werden alle 24 Fahrzeuge wie Lkw betrachtet. Zusätzlich werden im Nachtzeitraum 3 LkW für Anlieferungen angesetzt. Die Einwirkzeit wird hier mit 24min für eine Einheit vergeben. Die lauteste Nachtstunde enthält 1 LkW.

Rangiergeräusche

Für Rangiergeräusche von LKW auf Betriebsgeländen ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen der für den ungünstigen Fall 5 dB(A) über dem Schallleistungspegel pro Einheit, je Stunde, eines Wegelements liegt.

$$L_{WA,1h} = 68 \text{ dB/m}$$

Der Pegel wird als Linienschallquelle an den Anlieferungsbereichen der Geschäfte angesetzt. Je Geschäftseinheit wird von einem LKW pro Tag ausgegangen.

Für die Nachtzeit wurde 1 LKW pro Stunde angesetzt. Dies wurde auf die betreffenden Ladeneinheiten verteilt (Lebensmittelmärkte, Food-Court). Die schlechteste Nachtstunde enthält somit ebenfalls einen LKW.

Be- und Entladung von LKW

Für die Be- und Entladung der Lkw ist die Art der Rampe maßgeblich. Im vorliegenden Fall sind Außen- und Innenrampen vorhanden. In der folgenden Tabelle sind zeitbezogene mittlere Schalleistungspegel $L_{WAT,1h}$ für verschiedene Ladevorgänge bei verschiedenen Rampen angegeben.

Vorgang	$L_{WA,1h}$ Be- und Entladung bei	
	Außenrampe	Innenrampe
Palettenhubwagen über Überladebrücke	85	80
Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand	88	-
Rollcontainer über Überladebrücke	-	64
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78	-
Kleinstapler über Überladebrücke	75	70
Rollgeräusche, Wagenboden	75	75

Tabelle 6: Schallleistungspegel für einen Vorgang bei verschiedenen Voraussetzungen der Be-/Entladung von LKW

Welcher Wert für welches Geschäft angewendet wird kann dem Anhang entnommen werden.
Kurzzeitige Spitzen werden hier mit 110 dB angesetzt.

Einzelereignisse

Für die Einzelereignisse beim Rangieren werden folgende Schalleistungspegel angesetzt. Es wird der lauteste Pegel für die Simulation angesetzt.

Anlassen L_{WA} = 100 dB
Türenschlagen L_{WA} = 100 dB
Leerlauf L_{WA} = 94 dB
Betriebsbremse L_{WA} = 108 dB

Lautester Pegel L_{WA} = 108 dB

Frequentierung

Für jede große Ladeneinheit werden hier zwei große Sattelschlepper pro Tag angesetzt. Für die restlichen kleinen Ladeneinheiten wird pro Einheit ein solcher LKW angesetzt. Diese können ca. 24 Paletten laden. Somit werden 1,5 Verlade-Vorgänge pro Stunde pro LKW über 16 Std angesetzt. Dies entspricht einem ungünstigen Fall und lässt realistisch gesehen Spielraum für Erweiterungen der Geschäfte.

Im Nachtzeitraum wurden pro entsprechender Ladeneinheit (Lebensmittelmärkte, Food-Court) 0,75 Verladevorgänge pro Stunde angesetzt. Die Lauteste Nachtstunde enthält 3,75 Verlade-Vorgänge.

5.2.3 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen

Bei der Prognose von Geräuschen von Einkaufswagen ist von einem vereinfachten Emissionsansatz auszugehen. Dabei wird ein Schallleistungspegel für die Sammelboxen der Einkaufswagen berechnet. Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufwagen auf dem Parkplatz entstehen, sind bereits in der Parkplatzlärmstudie durch einen pauschalen Zuschlag (siehe Parkplatzart in 5.2.1) berücksichtigt.
Für die Prognose wird vom ungünstigen Fall ausgegangen, dass Einkaufswagen mit Metallkorb zum Einsatz kommen. Der dafür anzuwendende Schallleistungspegel pro Einheit, je Stunde liegt bei:

$$\mathbf{L_{WAT,1h} = 72\ dB(A)}$$

Ein Zuschlag für die Impulshaltigkeit entfällt hierbei, da im Emissionsansatz die Impulshaltigkeit über das Taktmaximalverfahren berücksichtigt wurde. Da die Impulshaltigkeit mit steigender Entfernung abnimmt, stellt dieser Ansatz eine Maximalwertannahme dar.
Für Einzelereignisse kann folgender Schallleistungs–Maximalpegel L_{WAmax} angesetzt werden:

$$\mathbf{L_{WAmax} = 106\ dB(A)}$$

Die Häufigkeit der Ereignisse pro Stunde wird nach erfahrungsgemäßen Höchstwerten angesetzt. Für die großen Ladeneinheiten werden 4000 Einheiten am Tag, und für die kleineren 2000 Einheiten am Tag angesetzt.

5.2.4 RLT-Anlagen

Die verschiedenen RLT-Anlagen der Geschäftseinheiten sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht dimensioniert. Allerdings gibt es für manche Geschäftseinheiten Rahmenverträge mit Klima- bzw. Lüftungsfirmen. Daher wird anhand der Anlagentypen dieser Firmen die Schallleistungspegel, auch für die übrigen Geschäftseinheiten, bemessen.

Geschäft	Schallleistungspegel
Vollsortiment-Lebensmittel	L_{WA} = 78 dB(A)
Discounter-Lebensmittel	L_{WA} = 78 dB(A)
Non-Food Discounter	L_{WA} = 78 dB(A)
Möbelgeschäft	L_{WA} = 78 dB(A)
Biomarkt	L_{WA} = 78 dB(A)
Drogerie / Apotheke	L_{WA} = 78 dB(A)
Zoologische Artikel	L_{WA} = 78 dB(A)
Fachhandel 1	L_{WA} = 78 dB(A)
Fachhandel 2	L_{WA} = 78 dB(A)
Food-Court	L_{WA} = 78 dB(A)

Tabelle 7: Schallleistungspegel der RLT-Anlagen

Der Schallleistungspegel entspricht einer RLT-Anlage mit 9800 m³/h und setzt sich aus den verschiedenen Leistungspegeln der einzelnen Emittenten dar (Motor, Luft Ein- und Auslass). Manche Anlagen werden zu Teilen möglicherweise innerhalb der Gebäude aufgestellt. Um den schlechtesten Fall abzubilden werden die Quellen überall außerhalb der Gebäude modelliert. Manche Ladenzeilen werden dabei zusammengefasst.
Da außerdem die genaue Position der Anlagen noch nicht feststeht, werden diese für einen konservativen Ansatz auf den Dächern der Ladeneinheiten mit der ungünstigen Position Richtung Wohnbebauung angeordnet. Der Tagesgang wird mit 100% Leistung am Tag und 50% Leistung Nachts angesetzt.

5.2.5 Klimaanlagen (Wärmepumpe/Rückkühler/Kältemaschine)

Auch die Klimaanlagen werden für jedes Geschäft, welches wahrscheinlich mit einer Klimaanlage ausgestattet wird, nach dem ungünstigsten Wert bemessen. Für die Wärmepumpen/Kältemaschinen wird ein ungünstiger Wert einer Großanlage angesetzt.

Geschäft	Schallleistungspegel
Vollsortiment-Lebensmittel	L_{WA} = 90 dB(A)
Discounter-Lebensmittel (Carrier Anlage eingehaust, da ebenerdig)	L_{WA} = 90 dB(A)
Möbelgeschäft	L_{WA} = 90 dB(A)
Biomarkt	L_{WA} = 90 dB(A)

Tabelle 8: Schallleistungspegel für Wärmepumpen

Da hier die jeweilige Position unbekannt ist, wird eine ungünstige Position zur Wohnbebauung hin gewählt. Der Tagesgang wird mit 100% Auslastung für 16 Std zur Tagzeit von 6-22 Uhr und mit 50% für die Nachtzeit angesetzt. Ausnahme dabei ist die Kältemaschine des beispielhaften Möbelgeschäfts, welche nur Tags angesetzt wurde.

5.2.6 Müllanlagen

Die Müllanlagen für die großen Ladeneinheiten werden voraussichtlich mit Schneckenverdichtern o.Ä. ausgestattet werden. Somit wird für die folgenden Geschäfte eine Müllanlage im Außenbereich angesetzt:

Geschäft	Schallleistungspegel
Vollsortiment-Lebensmittel	L_{WA} = 75 dB(A)
Discounter-Lebensmittel	L_{WA} = 75 dB(A)
Non-Food Discounter	L_{WA} = 75 dB(A)
Möbelgeschäft	L_{WA} = 75 dB(A)
Biomarkt	L_{WA} = 75 dB(A)
Apotheke	L_{WA} = 75 dB(A)
Zoologische Artikel	L_{WA} = 75 dB(A)
Fachmarkt 1	L_{WA} = 75 dB(A)
Fachmarkt 2	L_{WA} = 75 dB(A)
Drogerie	L_{WA} = 75 dB(A)
Food-Court	L_{WA} = 75 dB(A)

Tabelle 9: Schallleistungspegel für Schneckenverdichter bzw. Müllanlagen

Die Einwirkzeit wird mit 5 min pro Stunde angesetzt, was 1 Stunde und 20 Minuten am Tag entspricht.

5.2.7 Betriebsbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen

Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgelände sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, insofern:

- Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht um min. 3 dB(A) erhöhen.
- Keine Vermischung mit dem üblichen Verkehr erfolgt ist
- Die Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die im weiteren verwendeten Daten stammen aus dem Verkehrsgutachten des Büro Klaeser.

Zufahrt Schwerinerstraße:

Kfz/24h = 5112
Bei Mitnahme von 35% = 3323
DTV Schwerinerstraße = 15250

Erhöhung des Emissionspegels = <1 dB
(Tag 62,3 zu 63,2 / Nacht 53,7 zu 54,5)

Erhöhung des Beurteilungspegels an IO Dienstleistung Ost = < 1 dB(A)
(Tag 67,5 zu 68,4 / Nacht 58,9 zu 59,7)

Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße:

Kfz/24h = 2121
Bei Mitnahme von 0% = 2121
DTV Bürgermeister-Haupt-Straße = 9560

Erhöhung des Emissionspegels = <1 dB
(Tag 59,6 zu 60,4 / Nacht 50,2 zu 51,1)

Erhöhung des Beurteilungspegels an IO Wohngebiet Süd 1 = < 1 dB(A)
(Tag 58,5 zu 59,2 / Nacht 50,3 zu 51,0)

Somit sind keine expliziten organisatorischen Maßnahmen notwendig, um Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen zu vermindern.

Trotzdem empfehlenswert, ist eine gewisse Taktung des Anlieferungsverkehrs um kurzzeitig auftretende Belastungen (gerade in den Morgenstunden) zu minimieren.

5.3 Vorbelastung

Parkplätze

Die Geräuschemissionen von Parkplätzen werden nach Parkplatzlärmstudie vom Bayrischen Landesamt für Umwelt aus dem Jahr 2007 berechnet. Im vorliegenden Fall sind für die Vorbelastung drei Parkplätze maßgeblich. Der Parkplatz des CineStar wird mit 80 Stellplätzen und dem Tagesgang eines P&R – Parkplatzes nach Parkplatzlärmstudie angesetzt. Die Parkplätze der Einkaufscenter werden mit 120 und 80 Plätzen und dem Tagesgang eines Verbrauchermarktes nach Parkplatzlärmstudie angesetzt. Da im vorliegenden Fall mehrere Läden vorhanden sind, wird der Ansatz für die Parkplätze der Einkaufszentren nach Stellplätzen statt nach Verkaufsfläche in m² gewählt.

Art	P&R – Parkplatz
Stellplätze	80
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	P&R – Parkplatz, stadtnah
K_PA	0,00
K_I	4,00
K_D	4,27
K_StrO	0,00
Lw	89,05 dB(A)

Tabelle 10: Ansätze für den Parkplatz des CineStar

Art	Verbrauchermarkt
Stellplätze	120
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	Großer Verbrauchermarkt
K_PA	3,00
K_I	4,00
K_D	5,11
K_StrO	0,00
Lw	95,91 dB(A)

Tabelle 11: Ansätze für den Parkplatz des größeren Einkaufszentrums

Art	Verbrauchermarkt
Stellplätze	80
Fahrgassen	Asphaltiert
Tagesgang	Großer Verbrauchermarkt
K_PA	3,00
K_I	4,00
K_D	4,63
K_StrO	0,00
Lw	93,66 dB(A)

Tabelle 12: Ansätze für den Parkplatz des kleineren Einkaufszentrums

Die Werte werden als Flächenschallquelle 0,5 m über dem Boden angeordnet.

Tankstelle

Die Tankstelle an der Schweriner Straße wird nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Tankstellen“ der hessischen Landesanstalt für Umwelt angesetzt.
Nach Betreiberangaben wird die Tankstelle im schlimmsten Fall von 05 – 22 Uhr betrieben. Die Tankstelle wird mit mittlerer Kundenanzahl und dem dafür ungünstigsten Fall angesetzt. Dies entspricht 40 Kunden pro Stunde am Tag und 50 Kunden pro Stunde in der lautesten Nachtstunde. Zusätzlich werden die Servicehalle mit 1,25 Pkw/h, sowie die Portalwaschanlage mit L_{WA} = 93 dB(A)/99 dB(A) an der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt.

Bezeichnung	Quellenart	Beurteilungszeitraum	Einwirkzeit	Emissionspegel pro Einheit $L_{WA,1h}$	Einheiten pro Stunde
Bereich Zapfsäule	Flächenquelle	Tag	16 h	76,1 dB(A)	40
		Nacht	Lauteste Stunde		50
Bereich Luftstation	Flächenquelle	Tag	16 h	67,4 dB(A)	40
		Nacht	Lauteste Stunde		50
Servicehalle	Fassadenquelle	Tag	16 h	88,3 dB(A)	1,25
		Nacht	Lauteste Stunde		1,25
Portalwaschanlage	Fassadenquelle	Tag	16 h	Ausfahrt - 99,0 dB(A)	-
		Nacht	Lauteste Stunde	Einfahrt - 93,0 dB(A)	-

Tabelle 13: Emissionsansätze für die Tankstelle

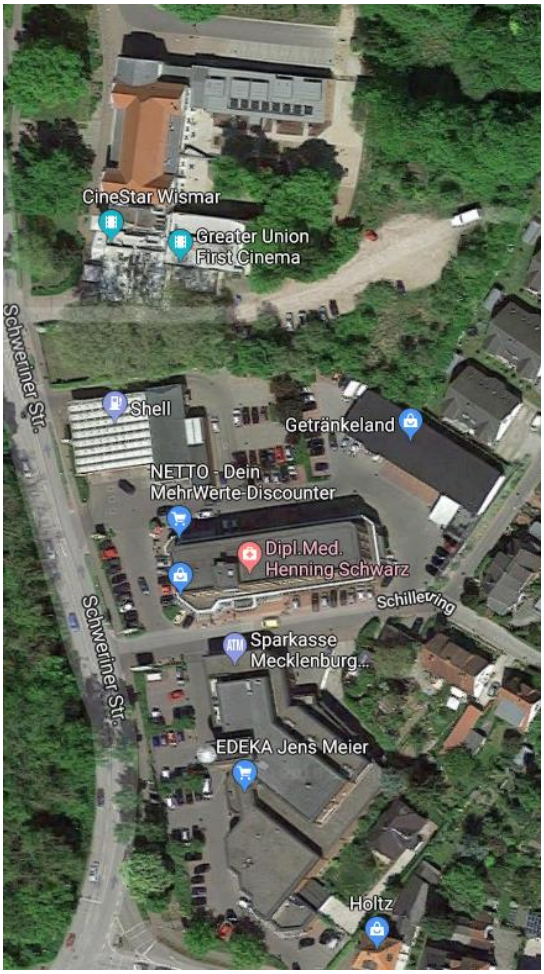


Abbildung 2: Die Parkplätze sowie die Tankstelle der Vorbelastung

5.4 Sportlärm

Wenn keine Tagesgänge angegeben sind bezieht sich der Pegel jeweils auf den gesamten Tag 7-22 Uhr. Die Bewertung findet anhand eines Sonntags mit den dazugehörigen Ruhezeiten und einer Nutzung von über 4 Stunden einer Anlage statt.
Parkplätze befinden sich hinter dem Kurt-Bürger-Stadion Richtung Westen in Form eines Parkhauses. Dieses wird aufgrund der Entfernung von über 500 m nicht berücksichtigt.

5.4.1 Bolzplätze - Bürgermeister Hauptstraße

Durch die nahegelegenen Trainingsplätze entlang der Bürgermeister Hauptstraße ist eine Belastung durch Sportlärm zu erwarten. Im Folgenden wird geprüft ob die Belastung die Richtwerte nach 18. BImSchV einhält.

Für eine konservative Betrachtung wird die Nutzung der zwei Trainingsplätze gemäß eines Bolzplatzes nach VDI 3770 angenommen. Dabei sind zwei wesentliche Lärmquellen das Geschrei der Kinder und Jugendlichen während des Spiels sowie das Ballspielen selbst.

Bolzplätze können in guter Übereinstimmung mit den Aussagen zur Kommunikation und des Fußballspielens beschrieben werden. Der Betrieb besteht praktisch aus Fußballspielen mit unterschiedlicher Spielerzahl, ohne oder mit wenigen Zuschauern, sowie ohne Schiedsrichter.

Die Nutzung der Bolzplätze findet im schlimmsten Fall, nach Angaben der Stadt Wismar, von 08 – 21 Uhr statt.

Art der Nutzung	Schallleistungspegel (bezogen auf eine Einzelperson)	Schallleistungspegel (aller Spieler)
Fußball spielen	80 dB(A)	94 dB(A)
Fußballspielen mit lauter Kommunikation	87 dB(A)	101 dB(A)

Im vorliegenden Fall wird ein gemittelter Schallleistungspegel für die Zeit der Nutzung angesetzt:

$L_{WA,T}$ = 98 dB(A)

Der Schallleistungspegel wird als Flächenschallquelle in einer Höhe von 1,6 m angewendet, und ein Impulszuschlag von 5 dB vergeben.

Abbildung 3: Die Bolzplätze an der Bürgermeister Hauptstraße

5.4.2 Kurt-Bürger-Stadion Wismar

Ebenso an der Bürgermeisterhauptstraße gelegen, befindet sich das Kurt-Bürger-Stadion der Stadt Wismar. Hier spielt regelmäßig der FC Anker Wismar e.V.. Hier findet man eine Tribüne vor, welche sich um den halben Platz windet.
Die Gesamtschallemissionen setzten sich beim Fußball im Wesentlichen aus den Geräuschanteilen der Schiedsrichterpfiffe, der Spieler, der Zuschauer und gegebenenfalls von Lautsprecherdurchsagen zusammen. Die Emissionen setzten sich also aus einer Vielzahl an Punktschallquellen zusammen. Die angegebenen Werte werden nach VDI 3770 vergeben und beziehen sich immer auf eine Spieldauer und die zur Quelle gehörige Fläche. Die Spieldauer von Fußballspielen beträgt in der Regel zweimal 45 min, also 90 min insgesamt. Um vom schlechtesten Fall auszugehen wird hier eine ganztägige Nutzung angesetzt.

Für die rechnerische Prognose entsprechend 18. BImSchV wird nach VDI 3770 aus den einzelnen Geräuschemissionswerten der Spieler, der Schiedsrichterpfiffe und der Zuschauer die Gesamtemission ermittelt. Diese werden in Abhängigkeit der Zuschauerzahl ermittelt. Die maximale Zuschaueranzahl für das Kurt-Bürger-Stadion beträgt 6500 Zuschauer.

Abbildung 4: Das Kurt-Bürger-Stadion im Jahre 2000 (Quelle: Wikipedia)

Schiedsrichterpfiffe:

L_{WA} = 98,5 + 3 lg (1 + 6500) = **109,9 dB(A)**

Spieler:

L_{WA} = **94 dB(A)**

Zuschauer:

L_{WA} = 80 dB + 8 * 10^{-5} * 6500 + 10 lg (6500) = **118,7 dB(A)**

5.4.3 Handball Außenplätze – Bürgermeister Hauptstraße

Abbildung 5: Die Handballplätze an der Bürgermeister Hauptstraße

Neben den Bolzplätzen an der Bürgermeister Hauptstraße liegen außerdem noch zwei Handball Außenplätze. Da nach VDI 3770 hierfür keine Grundlage vorliegt wird eine Annäherung über ähnliche Sportarten vorgenommen. Die Ansätze und Grundlagen eines Basketballplatzes werden hier auf die Handballplätze angewendet. Die Ansätze und Grundlagen können im Kapitel 5.4.4 eingesehen werden. Daher wird für jeden Handballplatz folgender Schallleistungspegel als Flächenschallquelle angesetzt:

L_{WA} = 96 dB(A)

5.4.4 Basketballplatz - Streetball

Abbildung 6: Basketball/Streetball - Platz westlich der Handballplätze

Kennzeichnend beim Basketball/Streetball ist das ständige Auftippen des Spielballs sowie die Kommunikation zwischen den Spielern. Das Auftreffen des Balls am Brett oder Ring des Korbs ist zu vernachlässigen.
Die Quellenhöhe beträgt hier 1,6 m. Geräuschspitzen entstehen beim ständigen Auftippen des Spielballs. Der anzusetzende Impulszuschlag beträgt 6 dB. Die Geräusche sind jedoch weder ton- noch informationshaltig. Somit ist kein Zuschlag K_T zu vergeben.

Spielbetrieb	L_{WA} In dB	K_I In dB	K_I* In dB	L_{WAFmax} In dB
Platz mit einem Korb (3:3 Spieler)	87	9	6	106
Platz mit zwei Körben (jeweils 3:3 Spieler)	90	9	6	107

Tabelle 14: Emissionskennwerte für Basketball/Streetball

6 Maßgebliche Immissionsorte

Straßenverkehr

Die maßgeblichen Immissionsorte zur Beurteilung des Verkehrslärms befinden sich am Rand der nach dem Bebauungsplan bebaubaren Fläche des Wohngebiets. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsorte auf das Wohngebiet sowie das Dienstleistungs-Gebäude angewandt.

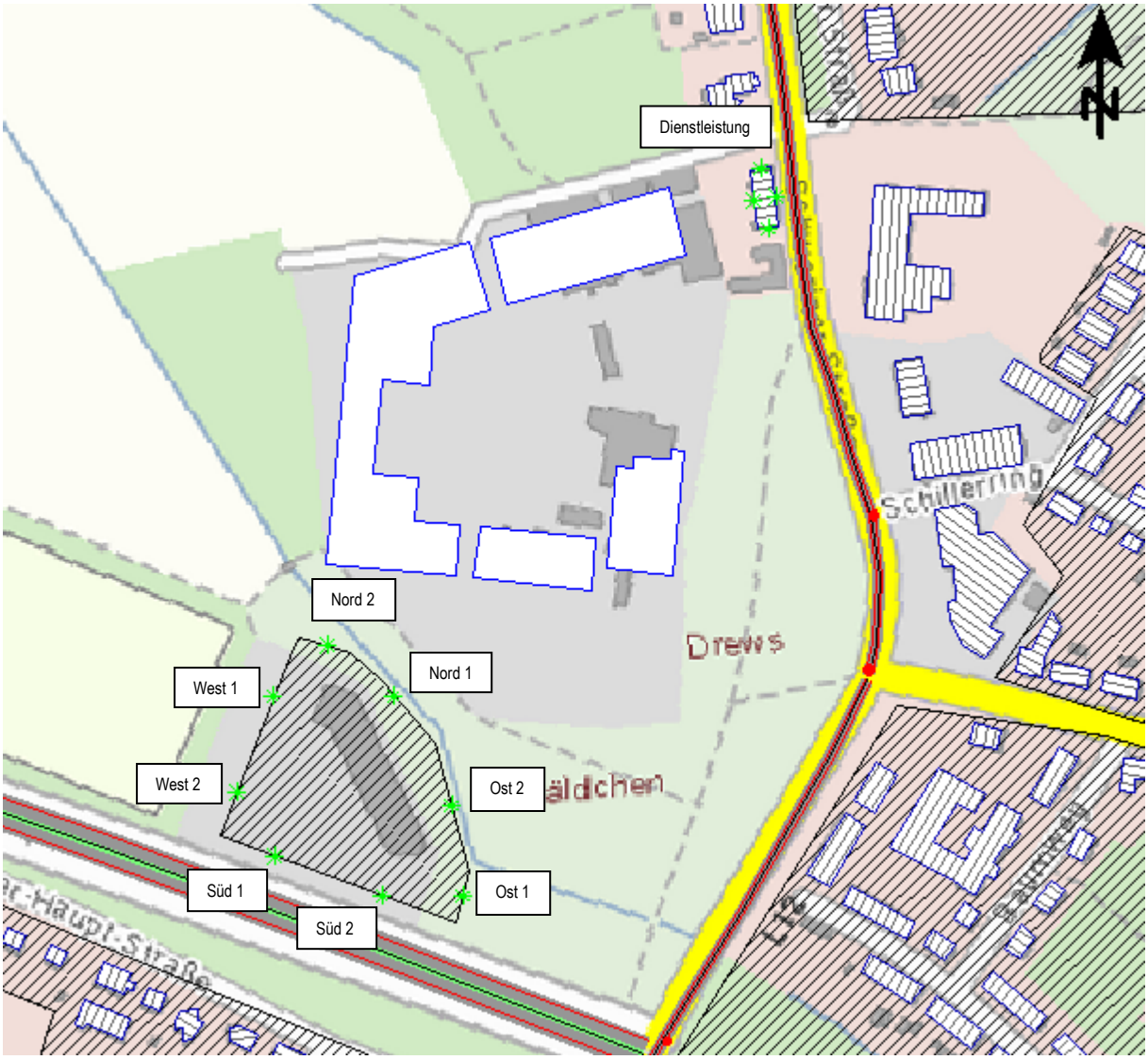


Abbildung 7: maßgebliche Immissionsorte für Verkehrslärm

Gewerbelärm

Die maßgeblichen Immissionsorte für Gewerbelärm wurden auf die maßgeblichen Immissionsorte für die Kontingentierung reduziert.

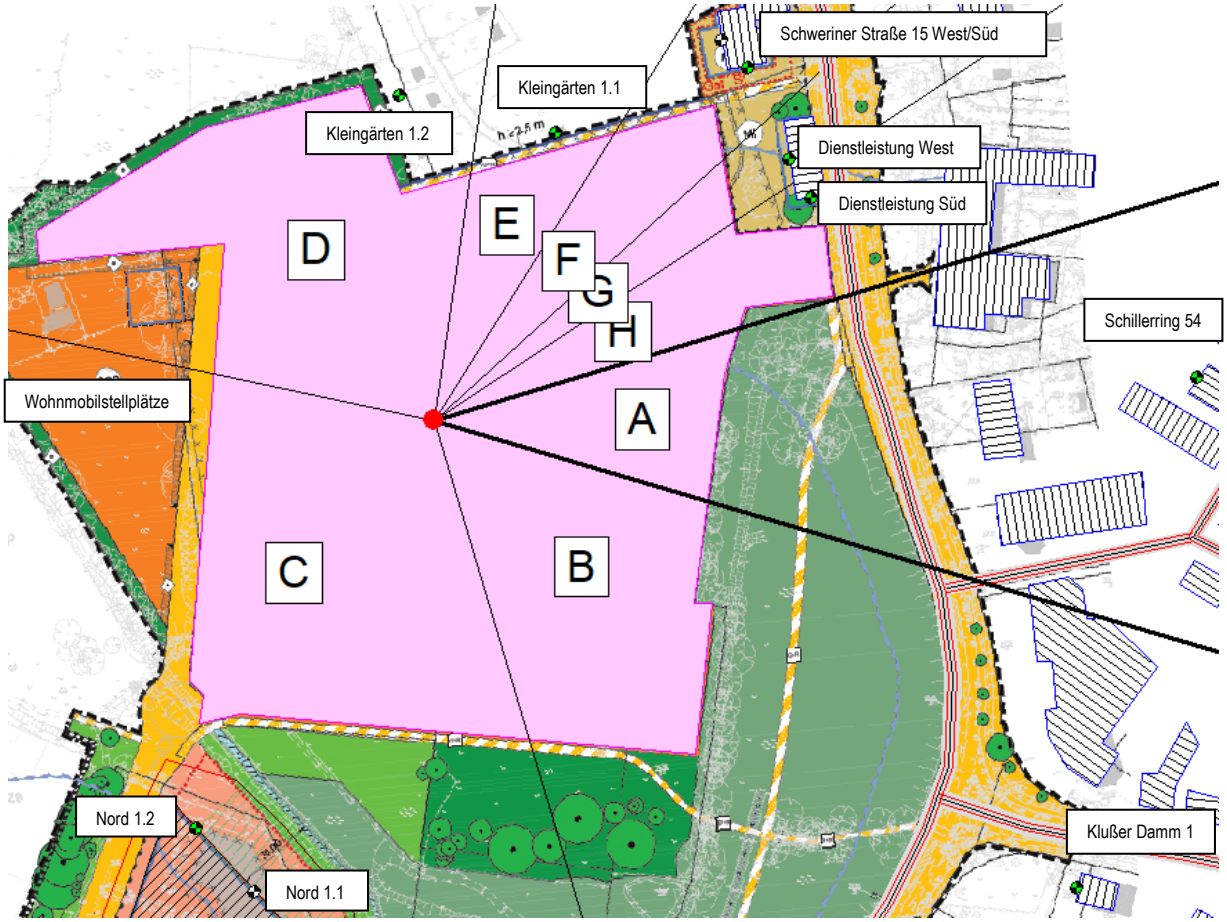


Abbildung 8: Maßgebliche Immissionsorte für die Kontingentierung des Gewerbelärm

Sportlärm

Die maßgeblichen Immissionsorte für Sportlärm wurden an den geplanten Wohngebäuden verteilt. Gegenüber Bestandsgebäuden müssen die Werte jetzt schon eigehalten sein. Somit verbleit nur das neue Plangebiet mit Wohnnutzung zu untersuchen.

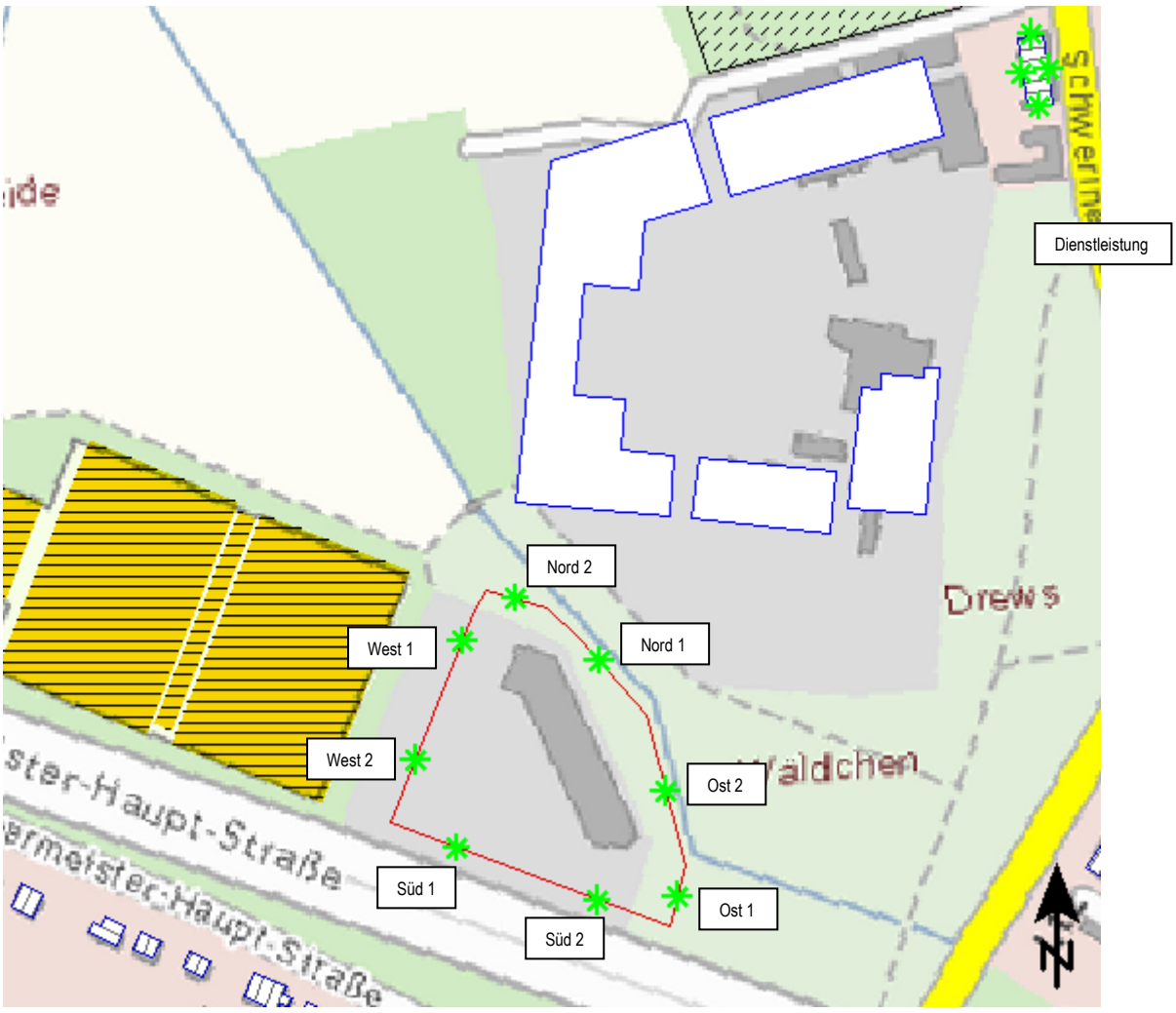


Abbildung 9: maßgebliche Immissionsorte für Sportlärm

7 Berechnung

Die Schallausbreitung wird computergestützt mit der Software „SoundPLAN 7.4“ anhand dem Rechenmodell der DIN ISO 9613-2 gemäß TA Lärm durchgeführt.

$$L_{f,T}(DW) = L_W + D_C - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc}$$

Dabei ist

$L_{f,T}(DW)$	der äquivalente Oktavband-Dauerschallpegel bei Mitwind in dB,
L_W	der Oktavband-Schallleistungspegel in dB,
D_c	die Richtwirkungskorrektur in dB,
A_{div}	die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB,
A_{atm}	die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB,
A_{gr}	die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts in dB,
A_{bar}	die Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB und
A_{misc}	die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte in dB.

8 Qualität der Prognose

Nach TA Lärm Nummer A.2.6 wird eine Aussage über die Qualität der Prognose gefordert. Im vorliegenden Fall bestehen die Unsicherheiten vor allem bei

- den Annahmen über die Verkehrsbelastung

  Es wurde ein Ansatz auf der „sicheren“ Seite gewählt, in dem stets von der ungünstigsten Situation des vorliegenden Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Klaeser ausgegangen wurde.

- der Ungenauigkeit der Ausbreitungsberechnung

  Die Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613- 2 besitzt eine Genauigkeit von ± 3 dB.

- Dem Berechnungsansatz nach VDI 3770 für Sport- und Freizeitlärm

  Der Emissionsansatz nach VDI 3770 ist sehr konservativ, und die Nutzungszeiten sind auf eine volle Auslastung ausgelegt. Die reale Situation vor Ort kann sich dadurch wesentlich besser darstellen.

9 Ergebnisse

Straßenverkehr

Die Ergebnisse für den Straßenlärm können dem Anhang – „Einzelpunkte Straße“ entnommen werden. Ersichtlich werden hier an einzelnen Punkten kleinere Überschreitungen an dem geplanten Wohngebiet, welchen mit passiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Außerdem kann die Anordnung von Schlafräumen Richtung Norden Besserung verschaffen. Diese sind in 10.1 näher beschrieben.

Für das Gewerbegebiet, genauer für die schutzbedürftigen Obergeschosse stellt Straßenlärm nicht den maßgeblichen Lärmpegel und kann daher vernachlässigt werden. Dies wird z.B. allein dadurch deutlich, dass die Grenzwerte nach 16. BImSchV zum Teil schon an dem näher an der Straße gelegenen Dienstleistungsgebäude eingehalten werden können. Am maßgeblichen Immissionsort am Dienstleistungsgebäude Richtung Straße werden die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten. Da nachts keine Nutzung vorliegt gilt hier nur der Beurteilungspegel Tag. Eine Lärmschutzwand als Maßnahme für die an der Straße liegenden Fassade ist hier allerdings nicht möglich, um eine Einhaltung der Grenzwerte zu garantieren ohne dass dadurch die gesamte Ostseite des Gebäudes verdeckt wird.

Die Einteilung in Lärmpegelbereiche ist nach der Änderung A1 zur DIN 4109:2016 gestrichen worden. Da im vorliegenden Fall die Bildung von Lärmpegelbereichen gefordert wurde, wird dies anhand des gebildeten Außenlärmpegels nach DIN 4109:2016 vorgenommen.

Hierfür ist bei einem Unterschied von Tag zu Nachtpegel von < 10 dB, der ungünstigere Pegel plus 10 dB zu verwenden. Außerdem sind auf den Beurteilungspegel 3 dB zu addieren.

Einteilung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Wohngebiet:

Himmelsrichtung	Außenlärmpegel-Straße nach DIN 4109:2016	Lärmpegelbereich
Nord	60 dB	LPB II
Ost	61 dB	LPB II
Süd	62 dB	LPB II
West	62 dB	LPB II

Mischgebiete:

Himmelsrichtung	Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016	Lärmpegelbereich
Nord	67 dB	LPB III
Ost	73 dB	LPB IV
Süd	68 dB	LPB III
West	58 dB	LPB I

Gewerbelärm

Die detaillierten Ergebnisse der Kontingentierung sind dem Anhang zu entnehmen. Die festgelegten Emissions-Kontingente sind:

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
	56	33

Dabei entstehen Zusatzkontingente für die Sektoren A-F.

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	73,2	106,4	11	18
B	106,4	163,4	12	13
C	163,4	282,0	7	13
D	282,0	8,4	2	7
E	8,4	32,1	0	2
F	32,1	47,9	10	17
G	47,9	56,5	9	15
H	56,5	73,2	8	0

Vorhandene Immissionskontingente (IK) für jeden Immissionsort:

IO	IK (Tag) (dB(A))	IK (Nacht) (dB(A))	IK (Tag) + ZK (dB(A))	IK (Nacht) + ZK (dB(A))
Dienstleistung (Süd)	51,5	28,5*	59,5	28,5*
Dienstleistung (West)	50,8	27,8*	59,8	42,8*
Kleingarten 1.1	54,1	-**	54,1	-**
Kleingarten 1.2	52,4	-**	54,4	-**
Klußer Damm	42,8	19,8	53,8	32,8
Schillerring 54	43,1	20,1	54,1	38,1
Schwerinerstr. 15 W	48,9	25,9	58,9	42,9
Schwerinerstr. 15 S	49,4	26,4	59,4	43,4
Wohngebiet Nord 1	47,2	24,2	54,2	37,2
Wohngebiet Nord 2	48,0	25,0	55,0	38,0

Diese Immissionskontingente werden nachfolgend mit den Beurteilungspegeln aus der detaillierten Prognose verglichen, um die Kontingentierung auf Plausibilität zu testen. So kann sich die Auslegung der einzelnen Gewerke an den angesetzten Werten orientieren. Abweichungen sind genau zu untersuchen.

IO	IK (Tag) + ZK (dB(A))	IK (Nacht) + ZK (dB(A))	Beurteilungspegel Tag (dB(A))	Beurteilungspegel Nacht (dB(A))
Dienstleistung (Süd)	59,5	28,5*	51,6	37,0*
Dienstleistung (West)	58,8	42,8*	50,6	37,6*
Kleingarten 1.1	54,1	-**	52,5	45,3
Kleingarten 1.2	54,4	-**	49,2	44,4
Klußer Damm	53,8	32,8	46,4	31,4
Schillerring 54	54,1	38,1	46,4	30,3
Schwerinerstr. 15 W	48,9	42,9	47,7	39,8
Schwerinerstr. 15 S	49,4	43,4	48,8	40,1
Wohngebiet Nord 1	54,2	37,2	51,6	33,3
Wohngebiet Nord 2	55,0	38,0	51,6	35,1

**** Für Bürogebäude ohne nächtliche Nutzungen gilt der Immissionsrichtwert für Tags, sollte hier eine Wohnnutzung realisiert werden sind zum entsprechenden Zeitpunkt Maßnahmen zur Einhaltung des Nachtwertes auszuführen. Siehe 10.3.***

*** Kleingartengebiete sind nicht als Wohngebiete anzusehen. Der Immissionsrichtwert für die Tagzeit gilt ebenfalls nachts.*

Sportlärm

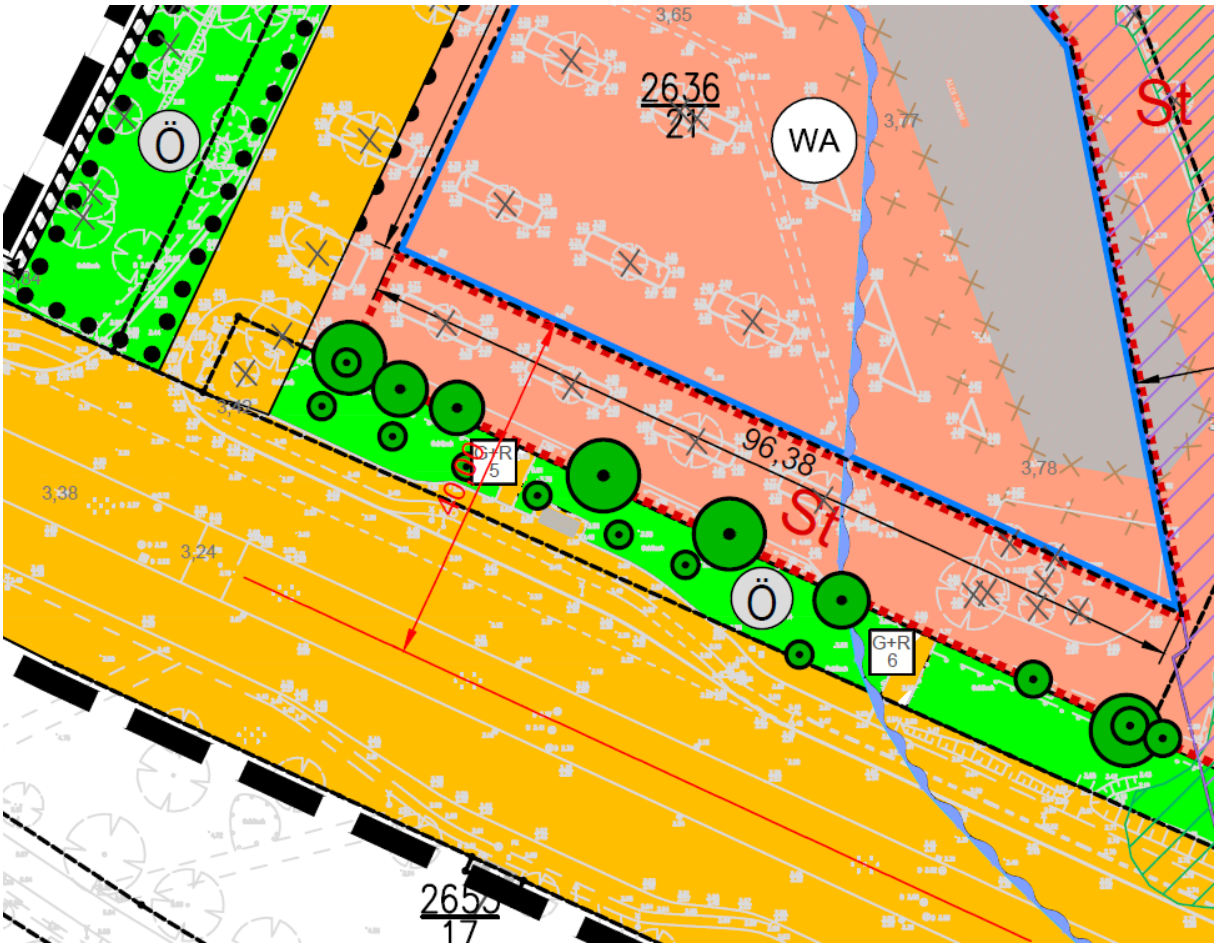
Die Beurteilungspegel für Sportlärm können dem Anhang – „Einzelpunkte Sport“ entnommen werden.

Durch die Benutzung der Sportplätze sind an den nächstgelegenen Immissionsorten der Wohnbebauung Überschreitungen im Sinne der 18. BImSchV in der morgendlichen Beurteilungszeit vorhanden. Diesen kann mit einer Lärmschutzwand begegnet werden. Diese Maßnahme wird in 10.2 näher beschrieben.

10 Empfehlungen und Beurteilung

10.1 Straßenverkehr

Am Südlichen Rand des Wohngebiets (Stellplatzfläche) werden beide Werte (16. BImSchV / DIN 18005) überschritten. Die Überschreitungen im Bereich ab 32 Metern Abstand zur Straßenachse der Bürgermeisterhauptstraße (Grünstreifen), um bis zu maximal ca. 5 dB(A) entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße, liegen innerhalb eines Abwägungsspielraumes von 5 dB(A) und sind typisch für innerstädtische Situationen. Dadurch bleibt ein kleiner Streifen Richtung Süden, welcher außerhalb des Abwägungsspielraumes Überschreitungen aufzeigt. Dieser ist im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans als Verkehrsfläche bzw. Stellplatzfläche ausgewiesen. Somit ist ab 40 Metern keine Überschreitung der Werte nach 16. BImSchV mehr vorhanden, was dem Abstand der bebaubaren Fläche zur Bürgermeister-Hauptstraße entspricht.



Unabhängig der Einhaltung der Grenzwerte nach 16. BImSchV sind Überschreitungen der DIN 18005 vorhanden. Diese spielen sich im Abwägungsspielraum von 5 dB ab.

Auf dieser Grundlage werden folgende Maßnahmen empfohlen:

(Die hier empfohlenen Maßnahmen können bzw. wurden als Auflage durch die untere Immissionsschutzbehörde festgelegt)

Maßnahme 1 – Anordnung Schlafräume:

Es empfiehlt sich Fenster von Schlafräumen nicht Richtung Süden auszurichten, oder Loggien vor Schlafräume zu setzen (siehe Maßnahme 2). So kann ein erhöhter nächtlicher Schutz für die Stellen erreicht werden, an denen die Werte nach DIN 18005 überschritten sind.

Maßnahme 2 – Einhausung von Außenbereichen:

Aufgrund der Überschreitungen der DIN 18005, empfiehlt es sich die Außenwohnbereiche der Südfassaden Richtung Bürgermeisterhauptstraße einzuhausen. An diese werden, bis auf eine schalldichte Ausführung keine speziellen Anforderungen gestellt.

Maßnahme 3 – Passiver Schallschutz

Ein passiver Schallschutz beinhaltet die entsprechende Dimensionierung der Außenwand mit allen Zusatzeinrichtungen nach dem entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen. Passiver Schallschutz nach DIN 4109 ist in jedem Fall Pflicht und keine wählbare Maßnahme.

Im Tagzeitraum kann davon ausgegangen werden, dass eine Stoßlüftung durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden kann, da nahezu an allen IO die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV eingehalten werden. Im Nachtzeitraum sollten hingegen Räume, die zum Schlafen dienen, eine vom Nutzer unabhängige Frischluftzufuhr besitzen.

Nach VDI 2719 sollte der Mittelungspegel nachts in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein gekipptes Fenster den Außenlärmpegel um 15 dB(A) reduzieren kann. Somit wird bei Räumen mit Schlafnutzung bei einem Außenlärmpegel von über 50 dB(A) im Nachtzeitraum eine evtl. von Personen unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.
Um dies zu gewährleisten sind folgende Optionen möglich:

- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wie z.B. passive Außenluft-durchlasselemente (ALD) oder aktive Außenwandlüfter. Dabei muss die Außenwand inkl. aller Zusatzeinrichtungen, die Schalldämmung nach DIN 4109 einhalten.

- Einbau von speziellen Fensterkonstruktionen, die sicherstellen können, dass der einzuhaltende Pegel auch bei einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Z.B.: Hafencityfenster

10.2 Sportlärm

Aufgrund der Überschreitungen der Richtwerte nach 18. BImSchV in der morgendlichen Ruhezeit sind hier Maßnahmen zu treffen.

Die sinnvollste Maßnahme wäre hier eine Lärmschutzwand mit absorptiven Eigenschaften. Die Wand sollte unmittelbar an dem nächstgelegenen Sportplatz platziert werden und eine Höhe von 4,5 m über Grund (bzw. über Bezugspunkt) besitzen. So können die Richtwerte für die morgendliche Ruhezeit bis in das 2.OG, bei einer Stockwerkshöhe von 2,8 m eingehalten werden.

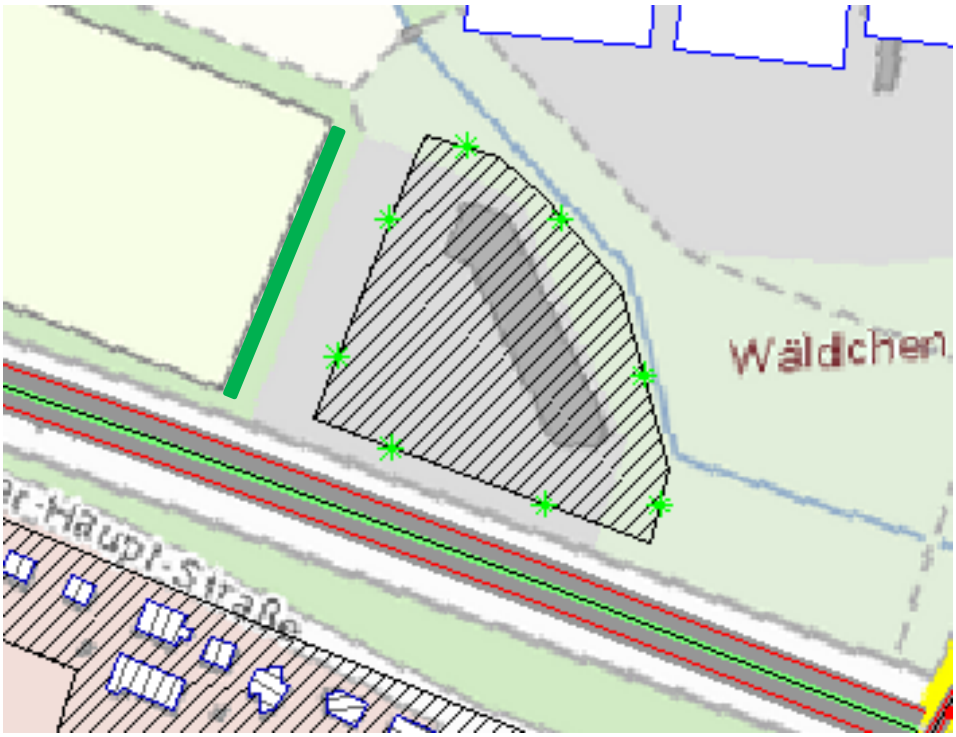


Abbildung 10: Lärmschutzwand mit 4,5m Höhe grün markiert

Eine höhere Bebauung als das 2.OG an der Baugrenze Richtung Westen, ist erst ab einem Abstand von 40 Metern zum Sportplatzrand bzw. der Lärmschutzwand möglich.

Wohnmobilstellplatz

Da noch nicht genau bekannt ist, wie die Nutzung des planungsrechtlich zulässigen Wohnmobilstellplatzes später aussehen wird, wurde in dieser Prognose keine Berechnung hierzu angesetzt. Die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Betreiber nachzuweisen.

10.3 Gewerbelärm

Die Kontingentierung der Gewerbeflächen birgt einige Risiken, welche im Folgenden aufgezählt werden sollen.

Risiken:

- Die gemeinsam genutzten Verkehrswege/Parkplatz der Nutzer kann zu Problemen bei der Berechnung der einzelnen Bauantragsgutachten werden. Da hier z.B. LKWs über Teilflächen von fremden Nutzern fahren und diesen sozusagen einen Teil des Teilflächenkontingents „klauen“
    - Lösungsansatz: Die Verkehrswege/Parkplätze gesamt betrachten. (Ein Gutachten Pro Bauantrag für Anlagentechnik etc. sowie ein Gutachten für die Verkehrswege, welches für alle Nutzer gilt und maximal zulässige Verkehrsbelastungen durch die einzelnen Nutzer festlegt).

- Gebäudehöhen. In den Gutachten der einzelnen Nutzer zum Bauantrag könnten Einhausungen für die Geräte auf den Dächern notwendig werden.
    - Lösungsansatz: Puffer für technische Anlagen auf dem Dach im Bebauungsplan einplanen

- Übereinanderliegende Nutzer
    - Hier müssten sich evtl. die Nutzer einig werden, wem wie viel zusteht. Hinzukommt das sich der Obergeschossnutzer über mehrere EG-Nutzer hinwegzieht. Wie diese Aufteilung dann später aussieht kann hier nicht beurteilt werden.

Da eine ausschließliche Betrachtung der Kontingente wie oben beschrieben Risiken birgt, ist wurde eine detaillierte Prognose nach üblichen Ansätzen für einen Einkaufspark gegenübergestellt. Diese bestätigt, dass die Kontingentierung eingehalten werden kann. Um jedoch eine Ausnutzung der Kontingente durch nur ein oder wenige Gewerke auf dem Gelände zu Verhindern gilt für die Baugenehmigungsphase der einzelnen Gewerke Folgendes:

Maßnahmen Gewerbe:

1. Es ist sich an die angesetzten Standard-Pegel bzw. Einwirkzeiten zu orientieren.
2. Die Immissions- inkl. Zusatz-kontingente (IK+ZK) sind um min. 3 dB(A) zu unterschreiten.
3. Bei Abweichungen ist genau zu Untersuchen ob diese die anderen Gewerke einschränkt.
4. Einhausungen der Geräte (z.B. auf dem Dach) können geeignete Maßnahmen sein.

<u>Östliches Mischgebiet</u>

Die Gegenprüfung für den Gewerbelärm hat ergeben, dass es hier an der südlichen Fassade kaum möglich ist die Immissionskontingente einzuhalten.

Daher werden die folgenden Vorschläge gemacht:

Solange hier eine gewerbliche Nutzung stattfindet, sind die Werte für Tags auch nachts einzuhalten. Sollte es hier zu einer Wohnnutzung kommen sind geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der nächtlichen Anforderungen zu unternehmen. Diese können sein:

- Keine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der südlichen Fassade
- Nicht öffenbare Fenster an der südlichen Fassade

So entsteht kein Immissionsort an dieser Stelle und die Anforderungen entfallen.

11 Anhang

ehem. HEVAG Gelände
Geräuschkontingentierung

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort			Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
Gesamtimmissionswert L(GI)			60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			43,0	37,7	36,7	34,4	40,1	34,2	38,4	34,0	35,0	34,5
Planwert L(PI)			60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0
			Teilpegel									
Teilfläc	Größe [m²]	L(EK)	Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
	43025,3	56	51,5	50,8	54,1	52,4	42,8	43,1	49,4	48,9	47,2	48,0
Immissionskontingent L(IK)			51,5	50,8	54,1	52,4	42,8	43,1	49,4	48,9	47,2	48,0
Unterschreitung			8,5	9,2	0,9	2,6	12,2	11,9	10,6	11,1	7,8	7,0

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

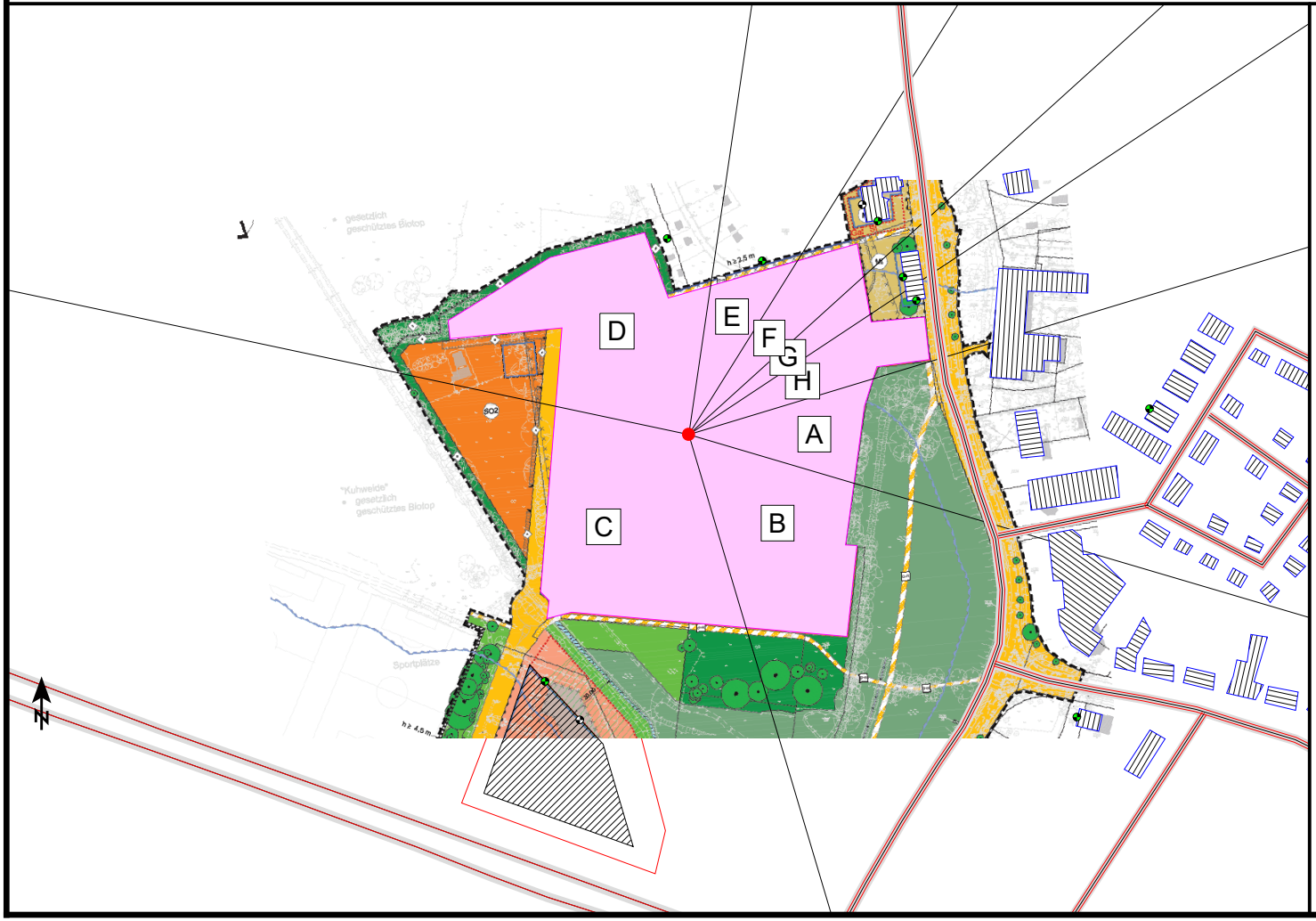
Immissionsort	Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	44,9	39,8	38,8	36,5	39,0	31,2	38,0	33,8	35,3	34,8
Planwert L(PI)	29,0	43,0	34,0	37,0	33,0	39,0	44,0	45,0	38,0	38,0

			Teilpegel									
Teilfläc	Größe [m²]	L(EK)	Dienstleistung Süd	Dienstleistung Wes	Kleingarten 1.1	Kleingarten 1.2	Klußer Damm 1	Schillerring 54	weriner Straße 15	veriner Straße 15	Wohngebiet Nord 1	Wohngebiet Nord 2
	43025,3	33	28,5	27,8	31,1	29,4	19,8	20,1	26,4	25,9	24,2	25,0
Immissionskontingent L(IK)			28,5	27,8	31,1	29,4	19,8	20,1	26,4	25,9	24,2	25,0
Unterschreitung			0,5	15,2	2,9	7,6	13,2	18,9	17,6	19,1	13,8	13,0

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
	56	33

ehem. HEVAG Gelände
Geräuschkontingentierung



Referenzpunkt

X	Y
32661748,40	5973107,64

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	73,2	106,4	11	18
B	106,4	163,4	12	13
C	163,4	282,0	7	13
D	282,0	8,4	2	7
E	8,4	32,1	0	2
F	32,1	47,9	10	17
G	47,9	56,5	9	15
H	56,5	73,2	8	0

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Gewerbelärm Index H

Projektbeschreibung

Projekttitel:	ehem. HEVAG Gelände
Projekt Nr.:	180122
Projektbearbeiter:	F. Dönnebrink
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenart:	Einzelpunkt Schall
Titel:	Gewerbelärm Index H
Gruppe	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	6
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)	
Berechnungsbeginn:	21.07.2021 18:18:14
Berechnungsende:	21.07.2021 18:18:18
Rechenzeit:	00:03:166 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	10
Anzahl berechneter Punkte:	10
Kernel Version:	SoundPLAN 8.2 (16.07.2021) - 64 bit

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle):		0,100 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen:		Nein

Richtlinien:

Straße:	RLS-90
Rechtsverkehr	
Emissionsberechnung nach:	RLS-90
Straßensteigung geglättet über eine Länge von :	15 m
Seitenbeugung: ausgeschaltet	
Minderung	
Bewuchs:	Benutzerdefiniert
Bebauung:	Benutzerdefiniert
Industriegelände:	Benutzerdefiniert
Gewerbe:	ISO 9613-2: 1996
Luftabsorption:	ISO 9613-1

regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt

Begrenzung des Beugungsverlusts:	
einfach/mehrfach	20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: Seitliche Pfade auch um Gelände (veraltet)

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung
Umgebung:
- Luftdruck 1013,3 mbar
- relative Feuchte 70,0 %
- Temperatur 10,0 °C
- Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;
- Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren: Nein

Beugungsparameter: C2=20,0
Zerlegungsparameter:
- Faktor Abstand / Durchmesser 8
- Minimale Distanz [m] 1 m
- Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung 1,0 dB
- Max. Iterationszahl 4

Minderung
- Bewuchs: ISO 9613-2
- Bebauung: ISO 9613-2
- Industriegelände: ISO 9613-2

Parkplätze: ISO 9613-2: 1996
Emissionsberechnung nach: Parkplatzlärmstudie 2007
Luftabsorption: ISO 9613-1
regulärer Bodeneffekt (Kapitel 7.3.1), für Quellen ohne Spektrum automatisch alternativer Bodeneffekt
Begrenzung des Beugungsverlusts:
- einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Seitenbeugung: Seitliche Pfade auch um Gelände (veraltet)
Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung
Umgebung:
- Luftdruck 1013,3 mbar
- relative Feuchte 70,0 %
- Temperatur 10,0 °C
- Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;
- Cmet für Lmax Gewerbe Berechnungen ignorieren: Nein

Beugungsparameter: C2=20,0
Zerlegungsparameter:
- Faktor Abstand / Durchmesser 8
- Minimale Distanz [m] 1 m
- Max. Differenz Bodendämpfung + Beugung 1,0 dB
- Max. Iterationszahl 4

Minderung
- Bewuchs: ISO 9613-2
- Bebauung: ISO 9613-2
- Industriegelände: ISO 9613-2

Bewertung: TA-Lärm - Werktag
Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

Situation1.sit	21.07.2021 18:13:04
- enthält:	
Geofile1.geo	21.07.2021 18:13:04
RDGM0002.dgm	03.08.2020 15:52:16

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Gewerbelärm Index H

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Gewerbelärm Index H

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff	RW,T,max	RW,N,max	LT,max	LN,max	T,max,di	N,max,di	
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	
Schillerring 54	WA	EG	NW	55	40	45,2	28,5	---	---	85	60	48,3	38,4	---	---	
Schillerring 54	WA	1.OG	NW	55	40	46,4	30,3	---	---	85	60	48,7	46,5	---	---	
Klußer Damm 1	WA	EG	W	55	40	46,2	31,3	---	---	85	60	51,1	50,9	---	---	
Klußer Damm 1	WA	1.OG	W	55	40	46,4	31,4	---	---	85	60	51,3	51,2	---	---	
Wohngebiet Nord 1	WA	EG		55	40	50,0	32,5	---	---	85	60	61,1	53,4	---	---	
Wohngebiet Nord 1	WA	1.OG		55	40	50,7	33,1	---	---	85	60	61,9	53,8	---	---	
Wohngebiet Nord 1	WA	2.OG		55	40	51,6	33,3	---	---	85	60	62,7	54,1	---	---	
Wohngebiet Nord 2	WA	EG		55	40	49,8	33,7	---	---	85	60	64,3	50,9	---	---	
Wohngebiet Nord 2	WA	1.OG		55	40	50,7	34,5	---	---	85	60	65,5	51,3	---	---	
Wohngebiet Nord 2	WA	2.OG		55	40	51,6	35,1	---	---	85	60	66,6	53,7	---	---	
Dienstleistung - Süd	MI	EG	S	60	45	51,2	35,3	---	---	90	65	53,0	40,4	---	---	
Dienstleistung - West	MI	EG	W	60	45	49,6	35,6	---	---	90	65	53,3	43,8	---	---	
Dienstleistung - Süd	MI	1.OG	S	60	45	51,2	36,6	---	---	90	65	53,4	41,3	---	---	
Dienstleistung - Süd	MI	2.OG	S	60	45	51,6	37,0	---	---	90	65	53,8	46,3	---	---	
Dienstleistung - West	MI	1.OG	W	60	45	49,7	37,0	---	---	90	65	53,6	44,9	---	---	
Dienstleistung - West	MI	2.OG	W	60	45	50,6	37,6	---	---	90	65	54,0	49,2	---	---	
Schweriner Str 15 - West	MI	EG	W	60	45	46,6	39,2	---	---	90	65	61,0	56,4	---	---	
Schweriner Str 15 - Süd	MI	EG	S	60	45	48,2	39,3	---	---	90	65	62,7	56,6	---	---	
Schweriner Str 15 - West	MI	1.OG	W	60	45	47,7	39,8	---	---	90	65	62,0	56,8	---	---	
Schweriner Str 15 - Süd	MI	1.OG	S	60	45	48,8	40,1	---	---	90	65	63,6	57,2	---	---	
Kleingarten 1.2	EG	EG				49,2	44,4					62,5	62,5			
Kleingarten 1.1	EG	EG				52,2	45,3					67,8	63,5			

ehem. HEVAG Gelände
Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm Index H

Name	Quelltyp	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	KI	KT	LwMax	DO-Wand	Tagesgang	Emissionsspektrum	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
		m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Be-/Entladung Biomarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Biomarkt					88,0					
Be-/Entladung Discounter	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Discounter					80,0					
Be-/Entladung Drogerie/Apotheke	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Drogerie/Apotheke					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Fachmarkt	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Fachmärkte					88,0					
Be-/Entladung Food Court	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Food-Court					88,0					
Be-/Entladung Möbel	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Möbel					80,0					
Be-/Entladung Non-Food Discounter	Punkt				88,0	88,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Non-Food Discounter					88,0					
Be-/Entladung Vollsortimenter	Punkt				80,0	80,0	0,0	0,0		0	Be-/Entladung Vollsortimenter					80,0					
Belieferungsverkehr (Alle)	Linie	209,02			18,2	41,4	0,0	0,0		0	Belieferungsverkehr (alle)					41,4					
Belieferungsverkehr (Alle)	Linie	225,27			18,2	41,8	0,0	0,0		0	Belieferungsverkehr (alle)					41,8					
Carrier Kälteanlage	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine					90,0					
Einkaufswagensammelstelle Biomarkt	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Biomarkt					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Discounter	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Discounter					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Drogerie	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Drogerie					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Möbel	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Möbel					72,0					
Einkaufswagensammelstelle Vollsortiment	Punkt				72,0	72,0	0,0	0,0	106,0	0	Einkaufswagensammelstelle Vollsortiment					72,0					
Kältemaschine	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine Möbel					90,0					
Kältemaschine Bio	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine					90,0					
Kältemaschine Vollsortimenter	Punkt				90,0	90,0	0,0	0,0		0	Kältemaschine					90,0					
LKW Rangieren (Bio)	Linie	13,07			68,0	79,2	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Bio					79,2					

ehem. HEVAG Gelände
Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm Index H

Name	Quelltyp	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	KI	KT	LwMax	DO-Wand	Tagesgang	Emissionsspektrum	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
		m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
LKW Rangieren (Drogerie)	Linie	13,66			68,0	79,4	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Drogerie/Apotheke					79,4					
LKW Rangieren (Non-Food Discounter)	Linie	14,20			68,0	79,5	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Non-Food Discounter					79,5					
LKW Rangieren / Discounter	Linie	16,85			68,0	80,3	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Discounter					80,3					
LKW Rangieren / Fachmärkte	Linie	53,91			68,0	85,3	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Fachmärkte					85,3					
LKW Rangieren / Food Court	Linie	37,10			68,0	83,7	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Food-Court					83,7					
LKW Rangieren / Möbel	Linie	53,78			68,0	85,3	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Möbel					85,3					
LKW Rangieren / Vollsortimenter	Linie	25,15			68,0	82,0	0,0	0,0	108,0	0	Rangieren Vollsortimenter					82,0					
Müllanlage Biomarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Discounter	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Drogerie/Apotheke	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Fachmarkt	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Food-Court	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Möbel	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Non-Food Discounter	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
Müllanlage Vollsortimenter	Punkt				75,0	75,0	0,0	0,0		0	Müllanlage					75,0					
RLT - Anlage Discounter	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Baby-Markt	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Betten/Matratzen	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Bio	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Drogerie/Apotheke	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Fahrrad-Markt	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Möbel	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Non-Food Discounter	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					

ehem. HEVAG Gelände
Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbelärm Index H

Name	Quelltyp	l oder S	Li	R'w	L'w	Lw	KI	KT	LwMax	DO-Wand	Tagesgang	Emissionsspektrum	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
		m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
RLT Vollsortimenter	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT Zoolog. Artikel	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
RLT_FoodBelt	Punkt				78,0	78,0	0,0	0,0		0	RLT-Anlage					78,0					
Park & Ride Parkplatz	Parkplatz	4114,30			55,6	91,8	0,0	0,0		0	Parkplatz, P+R, stadtnah, gebührenfrei	Typisches Spektrum	75,1	86,7	79,2	83,7	83,8	84,2	81,5	75,3	62,5
Parkplatz Einkaufspark	Parkplatz	10817,54			76,7	117,0	0,0	0,0		0	Parkplatz, großer Verbrauchermarkt	Typisches Spektrum	100,3	111,9	104,4	108,9	109,0	109,4	106,7	100,5	87,7

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Straße Index G

Projektbeschreibung

Projekttitel:	ehem. HEVAG Gelände
Projekt Nr.:	180122
Projektbearbeiter:	F. Dönnebrink
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenart:	Einzelpunkt Schall
Titel:	Straße Index G
Gruppe	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	5
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)	
Berechnungsbeginn:	17.05.2021 16:43:30
Berechnungsende:	17.05.2021 16:43:32
Rechenzeit:	00:01:533 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	12
Anzahl berechneter Punkte:	12
Kernel Version:	SoundPLAN 8.2 (10.05.2021) - 64 bit

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle):		0,100 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen:		Nein

Richtlinien:

Straße:	RLS-90	
Rechtsverkehr		
Emissionsberechnung nach:	RLS-90	
Straßensteigung geglättet über eine Länge von :		15 m
Seitenbeugung: ausgeschaltet		
Minderung		
Bewuchs:	Benutzerdefiniert	
Bebauung:	Benutzerdefiniert	
Industriegelände:	Benutzerdefiniert	
Bewertung:	16.BImSchV - Vorsorge	

Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Straße Index G

Situation1.sit	17.05.2021 16:43:20
- enthält:	
Geofile1.geo	17.05.2021 16:41:44
RDGM0001.dgm	21.11.2019 15:49:52

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Straße Index G

2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	IGW,T	IGW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB
Dienstleistung	MI	EG	N	64	54	62,7	54,0	---	---
		1.OG		64	54	63,0	54,3	---	0,3
		2.OG		64	54	63,1	54,4	---	0,4
Dienstleistung	MI	EG	O	64	54	68,3	59,7	4,3	5,7
		1.OG		64	54	68,1	59,4	4,1	5,4
		2.OG		64	54	67,5	58,8	3,5	4,8
Dienstleistung	MI	EG	W	64	54	48,2	39,6	---	---
		1.OG		64	54	49,0	40,5	---	---
		2.OG		64	54	53,7	45,1	---	---
Dienstleistung	MI	EG	S	64	54	63,3	54,6	---	0,6
		1.OG		64	54	63,5	54,9	---	0,9
		2.OG		64	54	63,5	54,9	---	0,9
Wohngebiet Nord 1	WA	EG		59	49	54,6	45,8	---	---
		1.OG		59	49	55,5	46,7	---	---
		2.OG		59	49	55,9	47,1	---	---
		3.OG		59	49	56,0	47,1	---	---
Wohngebiet Nord 2	WA	EG		59	49	53,7	44,6	---	---
		1.OG		59	49	54,1	45,1	---	---
		2.OG		59	49	54,6	45,5	---	---
		3.OG		59	49	54,9	45,8	---	---
Wohngebiet Ost 1	WA	EG		59	49	54,3	45,3	---	---
		1.OG		59	49	54,7	45,7	---	---
		2.OG		59	49	55,2	46,2	---	---
		3.OG		59	49	55,5	46,5	---	---
Wohngebiet Ost 2	WA	EG		59	49	55,4	46,4	---	---
		1.OG		59	49	56,0	47,0	---	---
		2.OG		59	49	56,6	47,5	---	---
		3.OG		59	49	57,1	48,1	---	---
Wohngebiet Süd 1	WA	EG		59	49	56,3	47,2	---	---
		1.OG		59	49	57,2	48,1	---	---
		2.OG		59	49	58,0	49,0	---	---
		3.OG		59	49	58,5	49,4	---	0,4
Wohngebiet Süd 2	WA	EG		59	49	56,3	47,2	---	---
		1.OG		59	49	57,2	48,1	---	---
		2.OG		59	49	58,0	48,8	---	---
		3.OG		59	49	58,4	49,3	---	0,3
Wohngebiet West 1	WA	EG		59	49	55,9	47,7	---	---
		1.OG		59	49	56,3	48,1	---	---
		2.OG		59	49	56,5	48,2	---	---
		3.OG		59	49	56,5	48,1	---	---
Wohngebiet West 2	WA	EG		59	49	56,4	48,1	---	---
		1.OG		59	49	56,9	48,5	---	---

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Straße Index G

2

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	IGW,T dB(A)	IGW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB
		2.OG		59	49	57,2	48,7	---	---
		3.OG		59	49	57,3	48,8	---	---

ehem. HEVAG Gelände
Rechenlauf-Info
Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall

Projektbeschreibung

Projekttitel:	ehem. HEVAG Gelände
Projekt Nr.	180122
Bearbeiter:	F. Dönnebrink
Auftraggeber:	HD Investitions und Verwaltungs GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern:	Einzelpunkt Schall
Titel:	Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall
Gruppe:	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	2

Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)

Berechnungsbeginn:	08.03.2020 16:05:39
Berechnungsende:	08.03.2020 16:05:40
Rechenzeit:	00:00:649 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	12
Anzahl berechneter Punkte:	12
Kernel Version:	24.04.2015 (32 bit)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Toleranz:	0,100 dB	

Richtlinien:

Gewerbe:		ISO 9613-2: 1996
Luftabsorption:	ISO 9613	

Verwende alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2: Nein (außer für Quellen ohne Spektrum)
Begrenzung des Beugungsverlusts:
einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB
Berechnung mit Seitenbeugung: Ja
Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung
Mehrweg in der vertikalen Ebene berechnen, die Quelle und Immissionsort enthält
Umgebung:

Luftdruck	1013,3 mbar	
relative Feuchte	70,0 %	
Temperatur	10,0 °C	
Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;		
Cmet für Lmax Geweerbe Berechnungen ignorieren		Nein
Beugungsparameter:	C2=20,0	
Zerlegungsparameter:		
Faktor Abst./Durchmesser		8
Minimale Distanz [m]		1 m
Max. Differenz Bodend.+Beugung		1,0 dB
Max. Iterationszahl	4	
Minderung		
Bewuchs:		ISO 9613-2
Bebauung:		ISO 9613-2
Industriegelände:		ISO 9613-2
Bewertung:		18. BImSchVS (>4Std.)

Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt

Geometriedaten

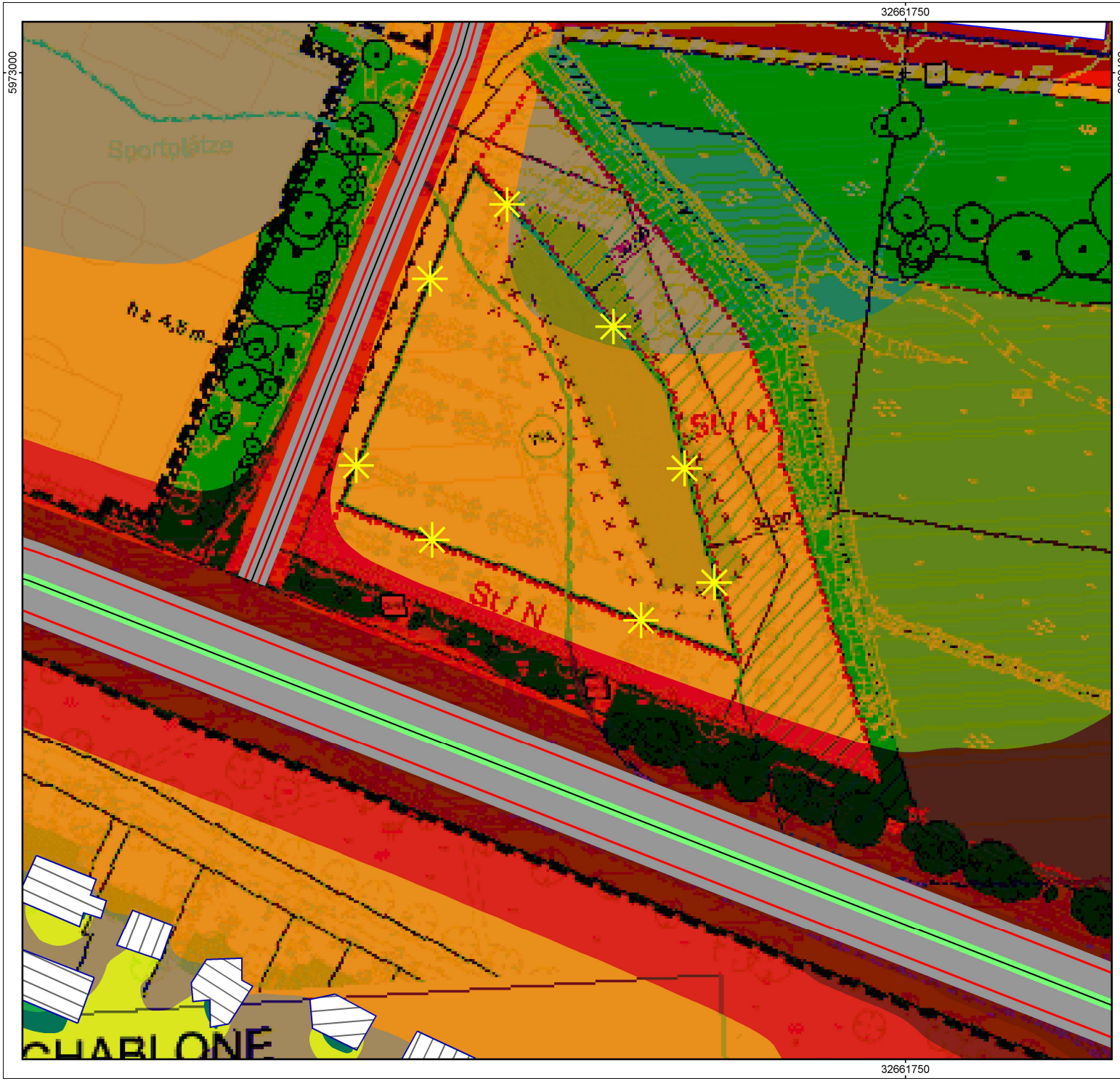
Situation1.sit	08.03.2020 16:05:28
- enthält:	
Geofile1.geo	08.03.2020 16:05:28
RDGM0001.dgm	22.11.2019 13:14:24

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,Mo dB(A)	LrMo dB(A)	LrMo,diff dB(A)	RW,Mi dB(A)	LrMi dB(A)	LrMi,diff dB(A)	RW,A dB(A)	LrA dB(A)	LrA,diff dB(A)	Rw,TaR dB(A)	LrTaR dB(A)	LrTaR,diff dB(A)	RW,N dB(A)	Lr,N dB(A)
Dienstleistung	MI	EG	O	55	20,6	---	55	21,7	---	55	20,6	---	60	21,7	---	45	
		1.OG		55	22,8	---	55	23,9	---	55	22,8	---	60	23,9	---	45	
		2.OG		55	38,7	---	55	39,3	---	55	38,7	---	60	39,3	---	45	
Dienstleistung	MI	EG	N	55	38,1	---	55	38,1	---	55	38,1	---	60	38,1	---	45	
		1.OG		55	38,3	---	55	38,4	---	55	38,3	---	60	38,4	---	45	
		2.OG		55	39,3	---	55	39,9	---	55	39,3	---	60	39,9	---	45	
Dienstleistung	MI	EG	W	55	35,5	---	55	36,4	---	55	35,5	---	60	36,4	---	45	
		1.OG		55	39,1	---	55	39,9	---	55	39,1	---	60	39,9	---	45	
		2.OG		55	40,0	---	55	41,1	---	55	40,0	---	60	41,1	---	45	
Dienstleistung	MI	EG	S	55	36,9	---	55	38,7	---	55	36,9	---	60	38,7	---	45	
		1.OG		55	39,1	---	55	40,5	---	55	39,1	---	60	40,5	---	45	
		2.OG		55	40,2	---	55	41,4	---	55	40,2	---	60	41,4	---	45	
Wohngebiet Nord 1	WA	EG		50	46,7	---	55	49,0	---	55	46,7	---	55	49,0	---	40	
		1.OG		50	47,1	---	55	49,4	---	55	47,1	---	55	49,4	---	40	
		2.OG		50	47,4	---	55	49,7	---	55	47,4	---	55	49,7	---	40	
		3.OG		50	47,7	---	55	50,1	---	55	47,7	---	55	50,1	---	40	
Wohngebiet Nord 2	WA	EG		50	49,2	---	55	51,7	---	55	49,2	---	55	51,7	---	40	
		1.OG		50	49,7	---	55	52,3	---	55	49,7	---	55	52,3	---	40	
		2.OG		50	50,3	0,3	55	52,9	---	55	50,3	---	55	52,9	---	40	
		3.OG		50	50,8	0,8	55	53,4	---	55	50,8	---	55	53,4	---	40	
Wohngebiet Ost 1	WA	EG		50	44,0	---	55	46,0	---	55	44,0	---	55	46,0	---	40	
		1.OG		50	44,2	---	55	46,2	---	55	44,2	---	55	46,2	---	40	
		2.OG		50	44,4	---	55	46,4	---	55	44,4	---	55	46,4	---	40	

ehem. HEVAG Gelände
Beurteilungspegel
Einzelpunkte - Sport - Ausgangsfall

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,Mo dB(A)	LrMo dB(A)	LrMo,diff dB(A)	RW,Mi dB(A)	LrMi dB(A)	LrMi,diff dB(A)	RW,A dB(A)	LrA dB(A)	LrA,diff dB(A)	Rw,TaR dB(A)	LrTaR dB(A)	LrTaR,diff dB(A)	RW,N dB(A)	Lr,N dB(A)
		3.OG		50	44,5	---	55	46,6	---	55	44,5	---	55	46,6	---	40	
Wohngebiet Ost 2	WA	EG		50	44,8	---	55	47,0	---	55	44,8	---	55	47,0	---	40	
		1.OG		50	45,1	---	55	47,2	---	55	45,1	---	55	47,2	---	40	
		2.OG		50	45,3	---	55	47,4	---	55	45,3	---	55	47,4	---	40	
		3.OG		50	45,5	---	55	47,7	---	55	45,5	---	55	47,7	---	40	
Wohngebiet Süd 1	WA	EG		50	48,2	---	55	50,7	---	55	48,2	---	55	50,7	---	40	
		1.OG		50	48,6	---	55	51,1	---	55	48,6	---	55	51,1	---	40	
		2.OG		50	49,1	---	55	51,6	---	55	49,1	---	55	51,6	---	40	
		3.OG		50	49,5	---	55	52,1	---	55	49,5	---	55	52,1	---	40	
Wohngebiet Süd 2	WA	EG		50	45,0	---	55	47,1	---	55	45,0	---	55	47,1	---	40	
		1.OG		50	45,2	---	55	47,4	---	55	45,2	---	55	47,4	---	40	
		2.OG		50	45,5	---	55	47,7	---	55	45,5	---	55	47,7	---	40	
		3.OG		50	45,7	---	55	47,9	---	55	45,7	---	55	47,9	---	40	
Wohngebiet West 1	WA	EG		50	51,7	1,7	55	54,4	---	55	51,7	---	55	54,4	---	40	
		1.OG		50	52,6	2,6	55	55,4	0,4	55	52,6	---	55	55,4	0,4	40	
		2.OG		50	53,2	3,2	55	56,0	1,0	55	53,2	---	55	56,0	1,0	40	
		3.OG		50	53,6	3,6	55	56,4	1,4	55	53,6	---	55	56,4	1,4	40	
Wohngebiet West 2	WA	EG		50	52,0	2,0	55	54,7	---	55	52,0	---	55	54,7	---	40	
		1.OG		50	52,9	2,9	55	55,7	0,7	55	52,9	---	55	55,7	0,7	40	
		2.OG		50	53,6	3,6	55	56,4	1,4	55	53,6	---	55	56,4	1,4	40	
		3.OG		50	53,9	3,9	55	56,7	1,7	55	53,9	---	55	56,7	1,7	40	



Auftraggeber:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Projekt: ehem. HEVAG Gelände
Projekt-Nr. 180122

Karte
Ausgangsfall
Tag

RLK-Straße
Tag
Berechnung in 2 m über Grund

Zeichenerklärung

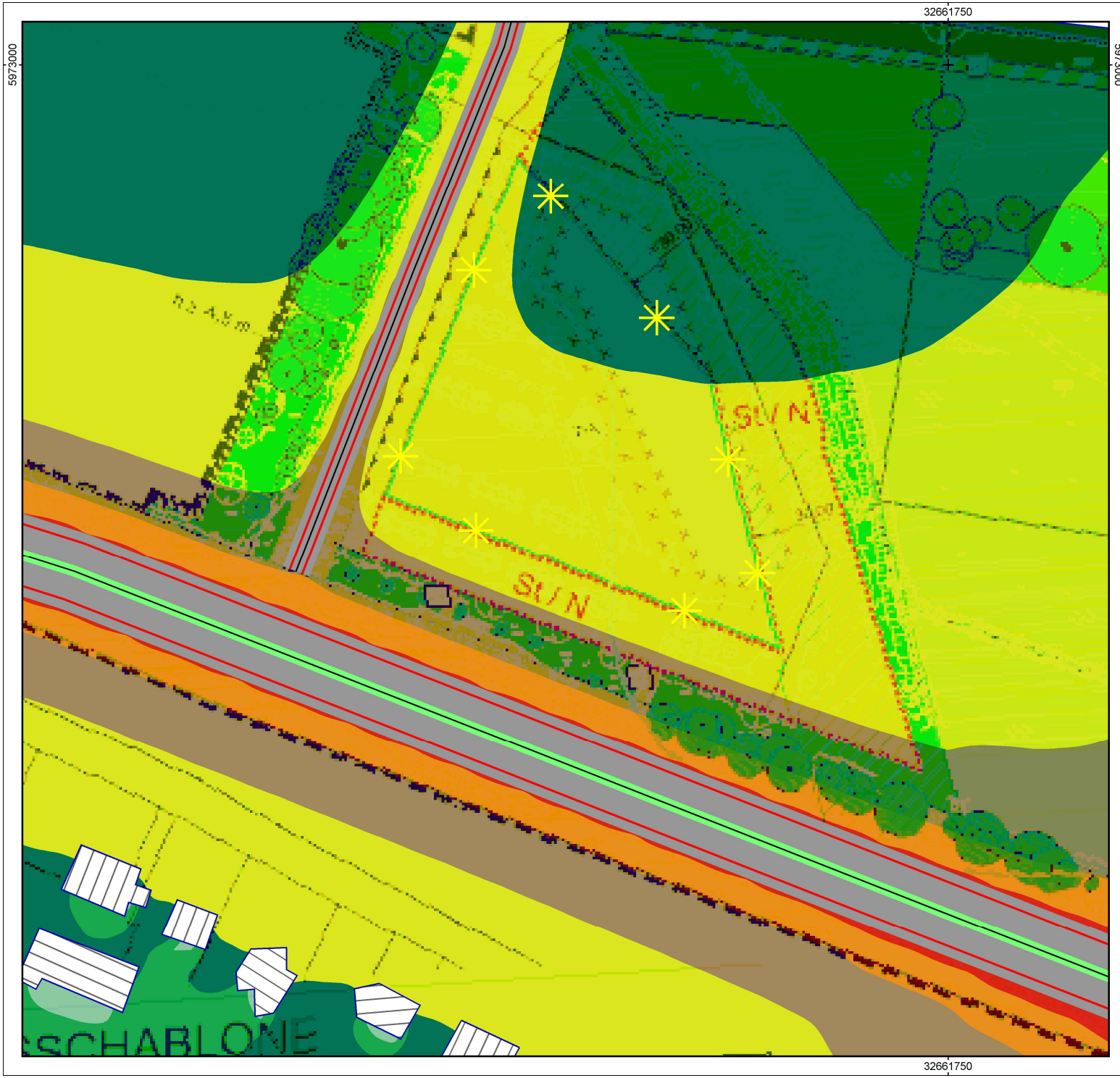
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Immissionsort
- Allgemeine Wohngeb
- Straßenachse
- Mittelstreifen

Pegelbereich
LrT
in dB(A)

<	35
35 -	40
40 -	45
45 -	50
50 -	55
55 -	60
60 -	65
65 -	70
70 -	75
75 -	80
>=	80

Werner & Balci
Beratende Ingenieure

Maßstab 1:875
0 5 10 20 30 40 m



Auftraggeber:
HD Investitions und Verwaltungs GmbH
Projekt: ehem. HEVAG Gelände
Projekt-Nr. 180122

Karte Ausgangsfall Nacht

RLK-Straße
Nacht
Berechnung in 2 m über Grund

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Straßenoberfläche
- Immissionsort
- Allgemeine Wohngeb
- Straßenachse
- Mittelstreifen

Pegelbereich
LrN
in dB(A)

<	35
35 -	40
40 -	45
45 -	50
50 -	55
55 -	60
60 -	65
65 -	70
70 -	75
75 -	80
>=	80

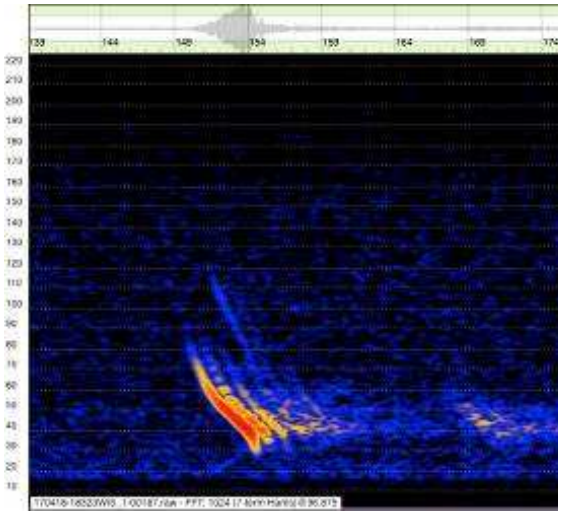
Werner & Balci
Beratende Ingenieure

Maßstab 1:875

0 5 10 20 30 40 m

Bebauungsplan 68/17 sowie teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar

Fachbeitrag Artenschutz



Auftraggeber:

Infrapro GmbH

Bearbeitung:

IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

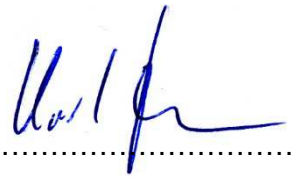
Projektleitung:
Karl Scheurlen, Dipl. Biol.

Bearbeitung:
Linda Rösler, Dipl. Ing.
Christoph Buhr, Dipl. Ing. (FH)
Claudia Bischoff, M. Sc. Biol.
Ines Grasnick

Projekt-Nr. 38137

Juli 2021

Titelfotos: Singdrossel, Sonargramm von Einzelrufen der Wasserfledermaus, Waldeidechse, Wasserfroschkomplex (Fotos im Uhrzeigersinn; IUS 2018)



……

Karl Scheurlen
Geschäftsführender Gesellschafter

IUS Weibel & Ness GmbH
Landschaftsplaner · Ökologen · Umweltgutachter
Benzstr. 7a · 14482 Potsdam
Tel.: (0331) 74 889-40 · Fax: (0331) 74 889-59
E-Mail: potsdam@weibel-ness.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 8
2 Projektspezifische Wirkungen 10
3 Untersuchungsumfang und Methodik 11
3.1 Fledermäuse 12
3.2 Europäische Vogelarten 13
3.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 13
3.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 13
3.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 13
3.6 Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie 14
4 Ergebnisse und denkbare Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG 15
4.1 Fledermäuse 15
4.1.1 Ergebnisse 15
4.1.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 26
4.1.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 27
4.2 Europäische Vogelarten 48
4.2.1 Ergebnisse 48
4.2.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 51
4.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 52
4.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 63
4.3.1 Ergebnisse 63
4.3.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 65
4.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 65
4.4.1 Ergebnisse 65
4.4.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 66
4.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 66
4.5.1 Ergebnisse 66
4.5.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 67
4.6 Pflanzen des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie 68
4.6.1 Ergebnisse 68
4.6.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG 68
5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden oder vermindert wird 69
5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 69
5.2 Risikomanagement/ Monitoring und Ökologische Baubegleitung 72

6 Zusammenfassung 73
7 Quellen 75
7.1 Rechtliche Grundlagen 75
7.2 Datengrundlagen und Literatur 75
Anhang 1 Formblätter zur Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 78
Anhang 2 Maßnahmenblätter 104

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes. 8
Abbildung 2: Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen HEVAG (Stand: Juli 2021) 9
Abbildung 3: Standorte der Waldboxen zur automatischen Erfassung von Fledermausrufen. 16
Abbildung 4: Ergebnis der Detektorbegehungen. 19
Abbildung 5: Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet ohne Nachweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse. 21
Abbildung 6: Wärmebildaufnahmen im Bereich des Speichers (A) und des Kellers (B). Links die Echtfarbenaufnahme, rechts das Wärmebild. 22
Abbildung 7: Am Standort 1 aufgezeichneter Jagdruf (feeding-buzz) der Zwergfledermaus. 23
Abbildung 8: Flugrouten im Untersuchungsgebiet anhand der Nachweise 2018. 25
Abbildung 9: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube. 53
Abbildung 10: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Nachtigall, Rotkehlchen, Schwanzmeise. 54
Abbildung 11: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp. 55
Abbildung 12: Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter. 59
Abbildung 13: Amphibiennachweise im Untersuchungsgebiet. 64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassungstermine (IUS 2018). 11
Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene (grau hinterlegt) und potenziell vorkommende Fledermausarten. 17
Tabelle 3: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen. 26
Tabelle 4: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet 2018. 48
Tabelle 5: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet. 50
Tabelle 6: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen. 51
Tabelle 7: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Amphibienarten. 63
Tabelle 8: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Reptilienarten. 65
Tabelle 9: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Insektenarten (Stand Mai 2018) 66

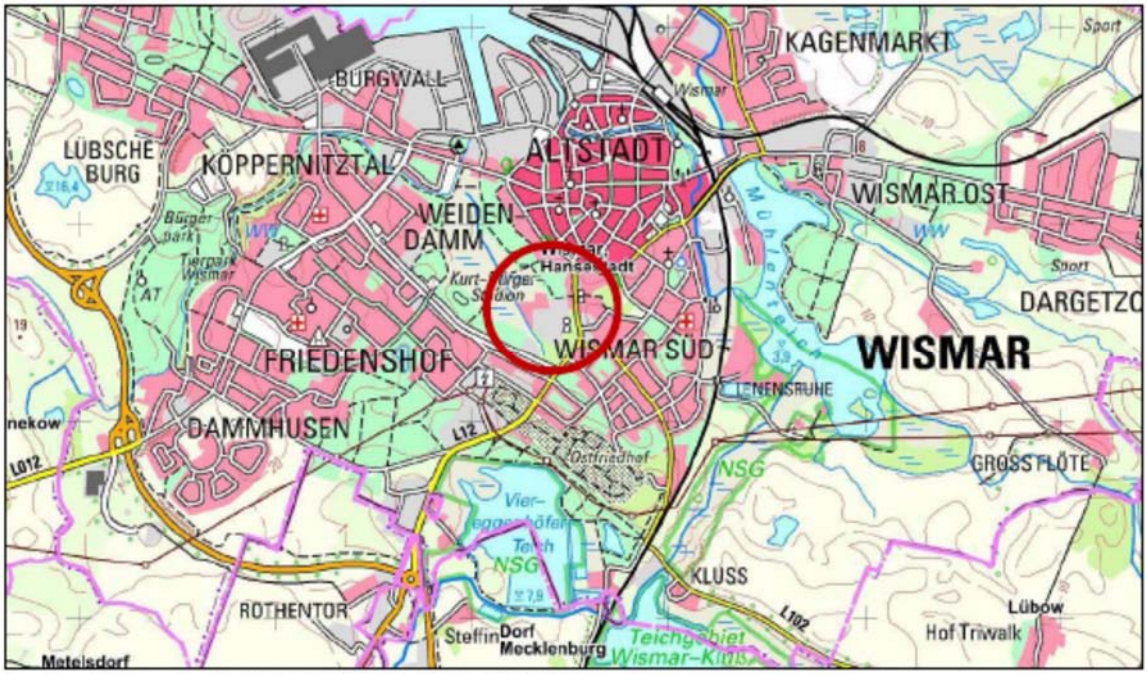
Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
AN	Auftragnehmer
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BGBl	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
CEF-Maßnahme	continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichs maßnahme
DTK	Digitale Topographische Karte
EG	Europäische Gemeinschaft
EU	Europa/ Europäisch
FFH	Fauna Flora Habitat
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG
GIS	Geographisches Informationssystem
GOF	Grundwasseroberfläche
GSG	Großschutzgebiet
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
MTBQ	Messtischblattquadrant
NSG	Naturschutzgebiet

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, Wohnbebauung sowie Parkplatzmöglichkeiten zu nutzen. Die Fläche liegt innenstadtnah südlich der Altstadt an der Schweriner Straße in Wismar Süd. Das Gebiet ist eben, hat eine Größe von 13,8 ha und liegt auf einer Höhe von 15 m ü. NHN.

Die Abbildung 1 gibt die Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet wieder.



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

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes.

Die Vornutzung des Geländes durch ein Gasunternehmen führte zur Kontamination von Boden, Grundwasser und tlw. Gebäuden. Zurzeit ist das Areal eine Gewerbebrache, gekennzeichnet durch alte Fundamentreste und Ruderalvegetation. Ein Verwaltungsgebäude ist noch erhalten.

Die im Gebiet vorgesehenen Planungen sind in Abbildung 2 dargestellt.

Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 15.03.2018 festgelegt.

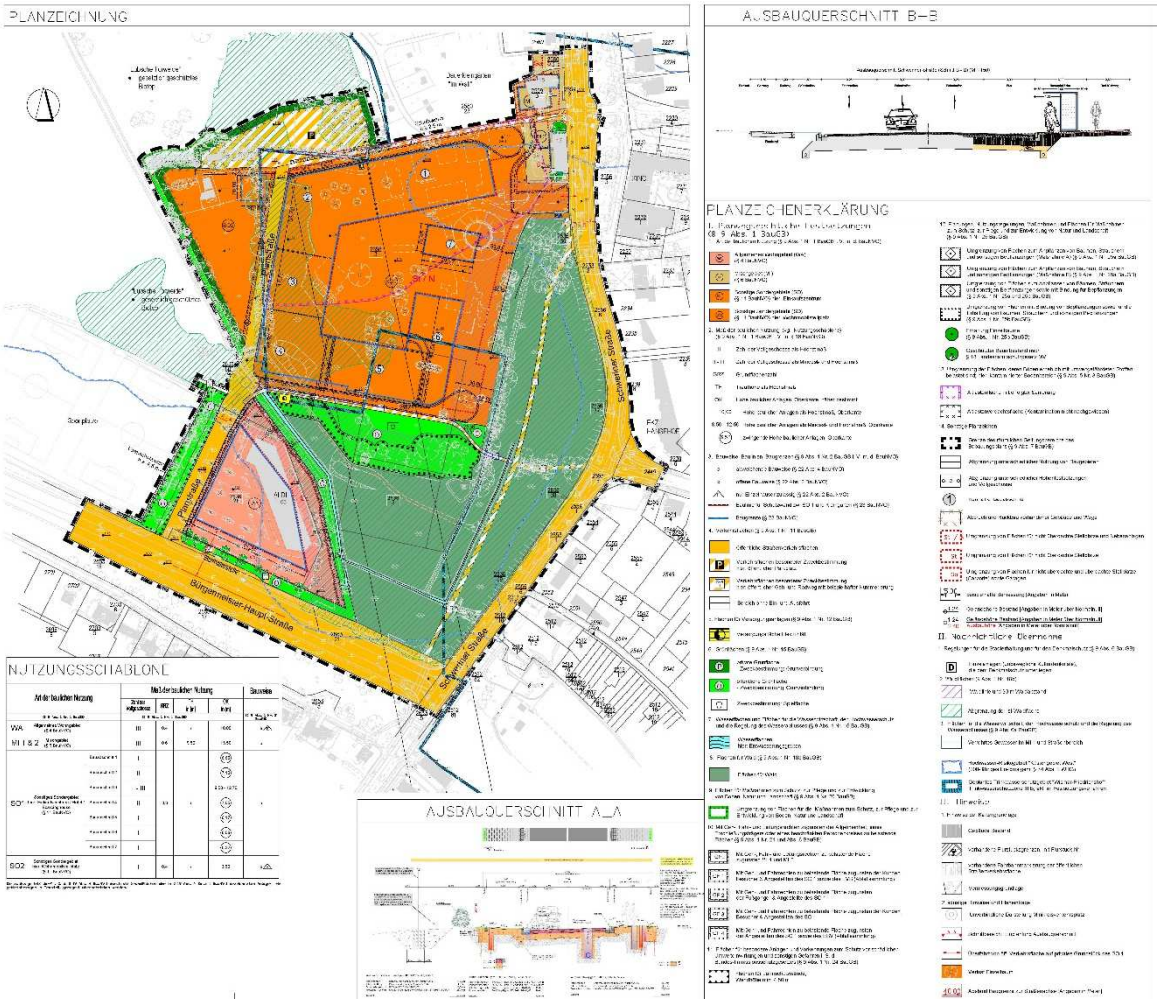


Abbildung 2: Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen HEVAG (Stand: Juli 2021).

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im B-Plan dargestellten Gewerbe- und Wohngebäude 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 durchgeführt. Die Inhalte des Artenschutzbeitrages sind:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung 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,
- Konzeption der CEF-Maßnahmen.

Eine wichtige Grundlage zur Erstellung des Artenschutzbeitrags bildet der „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V 2010). Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden die entsprechenden Formblätter des Leitfadens Artenschutz verwendet. Sie befinden sich im Anhang 1.

2 Projektspezifische Wirkungen

Durch die Baumaßnahmen können unterschiedliche Wirkprozesse zu Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen sowie deren Lebensräumen führen. Bei dem Vorhaben können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden werden.

- Baubedingte Wirkungen
  - baubedingte Zerstörungen und Veränderung von Lebensräumen (temporär),
  - baubedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
  - baubedingte Tötungen von Tieren,
  - baubedingte Störungen durch Lärm, Licht, optische Störreize bzw. Bewegungsunruhe sowie Erschütterungen.
- Anlagebedingte Wirkungen
  - anlagebedingter Verlust von Lebensräumen (dauerhaft),
  - anlagebedingter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
  - anlagebedingte Meidung und Reduzierung der Habitateignung angrenzender Flächen,

  - Zerschneidung von Lebensräumen.
- Betriebsbedingte Wirkungen
  - betriebsbedingte Tötung durch Kollisionen,
  - betriebsbedingte Störungen durch Lärm, Licht, optische Störreize bzw. Bewegungsunruhe.

3 Untersuchungsumfang und Methodik

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant.

Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt. Es sollen folgende Untersuchungen vorgelegt werden:

- Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
  - Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,

Das im nordwestlichen Teil des Gebietes gelegene geschützte Biotop (Kuhweide, Röhricht) ist hinsichtlich seiner Bedeutung für Brutvögel zu untersuchen. Hierbei soll nach Möglichkeit eine häufige Begehung vermieden werden. Das Gebiet wird im Zuge der Untersuchungen mittels Spektiv von außen begutachtet.

Erfassungen erfolgten an den in Tabelle 1 benannten Terminen.

Tabelle 1: Erfassungstermine (IUS 2018).

Datum	Kartierer	Witterung	Kartierungen
14.10.2017	K. Scheurlen	ca. 17°C, heiter, leichter Wind	Erstbegehung
15.03.2018	C. Buhr	ca. 3°C, heiter, leichter Wind	Biotoptypenkartierung, Erfassung Fauna (Vögel)
23.03.2018	C. Buhr	ca. 6°C, heiter, fast windstill	Erfassung Fauna (Fledermäuse, Vögel)
12.04.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 18°C, sonnig, leichter Wind	Biotopkartierung, Erfassung Fauna (Amphibien, Käfer, Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
19.04.2018	C. Buhr, C. May	ca. 20°C, wolkenlos, windstill	Erfassung Fauna (Amphibien, Vögel)

Datum	Kartierer	Witterung	Kartierungen
17.05.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 16°C, wolkenlos, etwas windig	Erfassung Fauna (Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
24.05.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 24°C, heiter leichter Wind	Erfassung Fauna (Reptilien, Vögel, Schmetterlinge, Libellen)
08.08.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 30°C, wolkenlos, leichter Wind	Erfassung Fauna (Reptilien, Fledermäuse, Vögel)
22.08.2018	L. Rösler, C. Buhr	ca. 29°C, sonnig, leichter Wind	Erfassung Fauna (Fledermäuse, Vögel)

3.1 Fledermäuse

Die Erfassungen der Fledermäuse dienen der Ermittlung von Fledermausvorkommen und der Funktion des ehemaligen HEVAG-Geländes (Baumhöhlenkartierung, automatische Ruferfassung, Transektbegehungen), des angrenzenden Drewes-Wäldchens (Transektbegehungen) sowie der Funktion des alten Verwaltungsgebäudes als Fledermausquartiere. Zur Kontrolle von möglichen Fledermausvorkommen wurden folgende Methoden angewendet:

- Datenrecherche,
- Kontrolle des alten Verwaltungsgebäudes im Winter auf die mögliche Nutzung als Winterquartier durch Sichtbeobachtung und Wärmebildkamera,
- Baumhöhlenerfassung und ggf. endoskopische Untersuchung,
- Kontrolle des Bodens unterhalb potenzieller Quartierbäume auf das Vorkommen von Fledermauskot,
- Akustische Erfassungen
  - automatische Erfassungen an drei Standorten auf dem ehem. HEVAG-Gelände (Batcorder 3.0 mit GSM-Erweiterung),
  - Transektbegehungen (Batcorder 3.0 kombiniert mit Ciel CDP102 R3),
- Fachgutachterliche Einschätzung des Quartier- und Jagdhabitatpotenzials sowie von Flugrouten.

Die erfassten Daten wurden wie folgt ausgewertet:

- Analyse der aufgenommenen Klangbilder der Fledermäuse. Die Auswertung der Rufe erfolgte durch speziell bei der Fa. ecoObs geschultes Personal.
- Erstellung von Karten mit Abgrenzung und Bewertung der faunistischen Funktionsräume unter Verwendung der Biotoptypenkartierung.

3.2 Europäische Vogelarten

Zur Erfassung der Vögel wurden folgende Methoden angewendet:

- Datenrecherche,
- Erfassung von Brutvorkommen nach den Methodenstandards von SÜDBECK et al. (2005),
- Erfassung des geschützten Biotops im nordwestlichen Bereich des Gebietes (Kuhweide, Röhricht) mittels Spektiv,
- Fachgutachterliche Einschätzung des Vorkommens von Bruthabitaten und Revieren.

3.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Amphibien wurden im Bereich des Teichs mittels Keschern und auf übrigen Flächen durch Verhören und Sichtbeobachtung untersucht. Schwerpunkt der Untersuchungen war die Überprüfung früher bekannter Vorkommen von Kamm- und Teichmolch im Teich.

3.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet ist ausschließlich das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als Reptilienart des Anhang IV der FFH-Richtlinie denkbar.

Zur Erfassung der Reptilien wurde das Plangebiet begangen. Dabei wurden geeignete Lebensräume an warmen, sonnigen Tagen langsam abgeschritten und potenzielle Verstecke unter Steinen o. ä. kontrolliert. Die Kartierung erfolgte an 4 Terminen im Zeitraum Mai bis Juni.

3.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Im Bereich der betroffenen Bäume wurde nach totholzbewohnenden Käfern des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gesucht. Hierbei kamen folgende Methoden zum Einsatz:

- Untersuchung von Altbäumen auf das Vorkommen von Mulmhöhlen oder Specht- bzw. Bohrlöchern.
- Untersuchung im Bereich des Stammfußes geeigneter Habitatbäume auf das Vorhandensein von Kotpillen oder Resten von Flügeldecken oder ähnlichen Resten (Proben vom Stammfuß wurden im Labor ausgewertet).

Weitere Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Nachtkerzenschwärmer, wurden durch Begehung (Sichtbeobachtung) und Erfassung der Futterpflanzen untersucht.

3.6 Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie

Die Biotoptypenkartierung wurde nach Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013) an den in Tabelle 1 aufgeführten Terminen durchgeführt. Die Abgrenzung der Biotope erfolgte auf der Grundlage von Luftbildern und eigener terrestrischer Kartierung.

Dabei wurde auf Pflanzenarten, die nach der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (VOIGTLÄNDER et al. 2005) oder der Roten Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands (RLZ 2021) in ihrem Bestand bedroht sind, geachtet. Außerdem wurden besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. BArtSchV, FFH-RL und EG-Artenschutzverordnung berücksichtigt.

4 Ergebnisse und denkbare Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

4.1 Fledermäuse

4.1.1 Ergebnisse

4.1.1.1 Nachgewiesene und potenziell vorkommende Arten

Es erfolgte eine automatische Ruferfassung mittels Waldbox an 3 Standorten im Untersuchungsgebiet (s. Abbildung 3). Die Aufnahmen wurden in den folgenden Zeiträumen durchgeführt:

- 12.04.2018 bis 19.04.2018,
- 17.05.2018 bis 24.05.2018 und
- 08.08.2018 bis 22.08.2018.

Am Standort 1 wurden 195 Rufsequenzen zugeordnet. Hauptsächlich handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse (54 % der Rufe) sowie die Rauhautfledermaus (27 % der Rufe) und den Großen Abendsegler (11 % der Rufe). Zudem wurden in mittleren Frequenzen rufende Nyctaloide (Nycmi; 7 % der Rufe) nachgewiesen, bei denen es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Breitflügelfledermäuse handelt. Das Vorkommen der Zweifarbfledermaus ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen. Weiterhin wurden vereinzelt Myotis-Arten aufgezeichnet. Einer dieser Rufsequenzen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wasserfledermaus zuzuordnen. Bei einem anderen besteht Verdacht auf die Fransenfledermaus.

Am Standort 2 wurden insgesamt 102 Rufsequenzen aufgenommen. Analog zu Standort 1 dominieren hier mit 40 % der Rufe Pipistrelloide (Zwerg- und Mückenfledermäuse) sowie mit 33 % der Rufe Große Abendsegler. Das Vorkommen der Rauhautfledermaus bestätigt sich. Auch die Breitflügel- und die Wasserfledermaus sind mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden. Bei zwei der *Myotis*-Rufe besteht ebenfalls Verdacht auf Fransenfledermaus.

Im August 2018 wurden am Standort 3 (nahe Standort 1) insgesamt 1110 Rufsequenzen aufgenommen. Mit 82 % der Rufe dominieren die Pipistrelloiden. Davon wurden den Zwergfledermäusen 478 Rufe (42 %), den Mückenfledermäusen 397 Rufe (ca. 36 %) und den Rauhautfledermäusen 3 % der Rufe zugeordnet. Die Nyctaloiden wurden mit 182 Rufen (16 %) aufgezeichnet, davon konnten 108 Rufe dem Großen Abendsegler zugeordnet werden. Bei den übrigen Rufen handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Breitflügelfledermäuse. Es wurden wenige Rufe der Myotis-Arten (1 %) aufgezeichnet, welche mit hoher Wahrscheinlichkeit der Wasserfledermaus zuzuordnen sind.

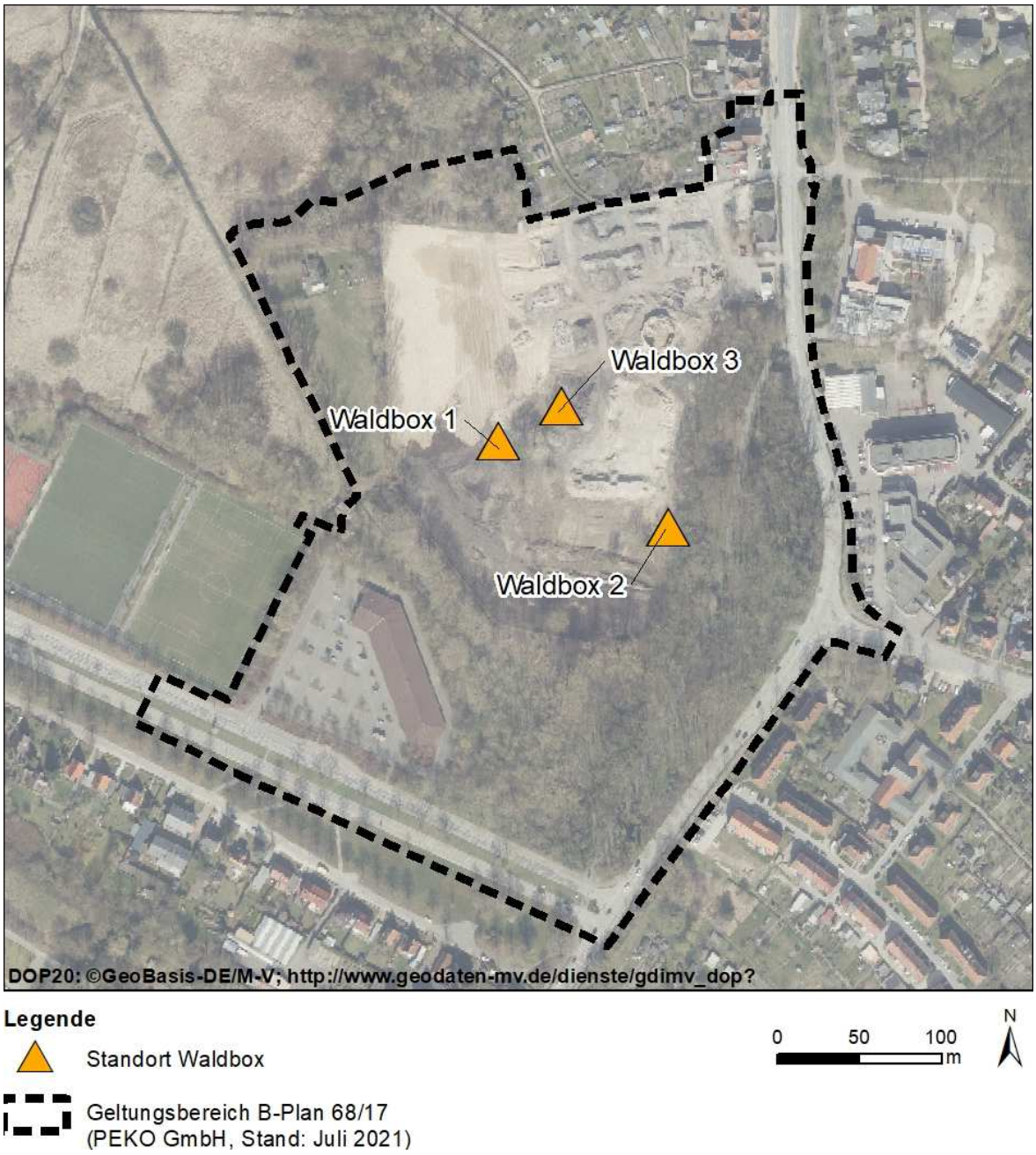


Abbildung 3: Standorte der Waldboxen zur automatischen Erfassung von Fledermausrufen.

In der folgenden Tabelle 2 sind die auf dem Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten aufgeführt.

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet sicher nachgewiesene (grau hinterlegt) und potenziell vorkommende Fledermausarten.

Art		**FFH-Status/ Gefährdung**		
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Anhang FFH**	**RL EU**	**RL D**
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	IV	LC	3
Fransenfledermaus	*Myotis nattereri*	IV	LC	*
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	LC	V
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	IV	LC	*
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	IV	LC	*
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	IV	LC	*
Zweifarbfledermaus	*Vespertilio murinus*	IV	LC	D
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	LC	*

Schutzstatus: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV

Gefährdung:

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021) und

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

An den Terminen im April und Mai konnte mit insgesamt rund 300 Rufsequenzen eine nur geringe Aktivität von Fledermäusen registriert werden. Im August wurden 1110 Rufe im Zeitraum von 2 Wochen aufgenommen. Bei zeitgleich durchgeführten Untersuchungen an anderen innerstädtischen Standorten in Norddeutschland (Wolfsburg) wurden beispielsweise über 4000 Rufnachweise innerhalb einer Woche nachgewiesen.

Weiterhin erfolgten Detektorbegehungen am

- 23.03.2018,
- 07.08 2018 und
- 21.08.2018.

Auch hier wurden überwiegend die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen (s. Abbildung 4), welche für Siedlungsbereiche charakteristisch sind. Vorkommen von Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus wurden durch Einzelnachweise bestätigt.

Am intensivsten bejagt die Zwergfledermaus das untersuchte Gebiet. Ihre Nachweise erfolgten entlang von Siedlungskanten im nördlichen Gebiet sowie im Bereich des beleuchteten Fuß- und Radweges im Drewes-Wäldchen. Die Mückenfledermaus jagt ebenfalls entlang des Weges im Drewes-Wäldchens. Eine weitere Jagdroute der Art wurde an einer Gehölzkante im Nordwesten des Untersuchungsgebietes aufgenommen, die auch von Nyctaloiden (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) frequentiert wird. Rufe des Großen Abendseglers wurden zudem entlang weiterer Gehölzkanten im nördlichen Gebiet aufgenommen.

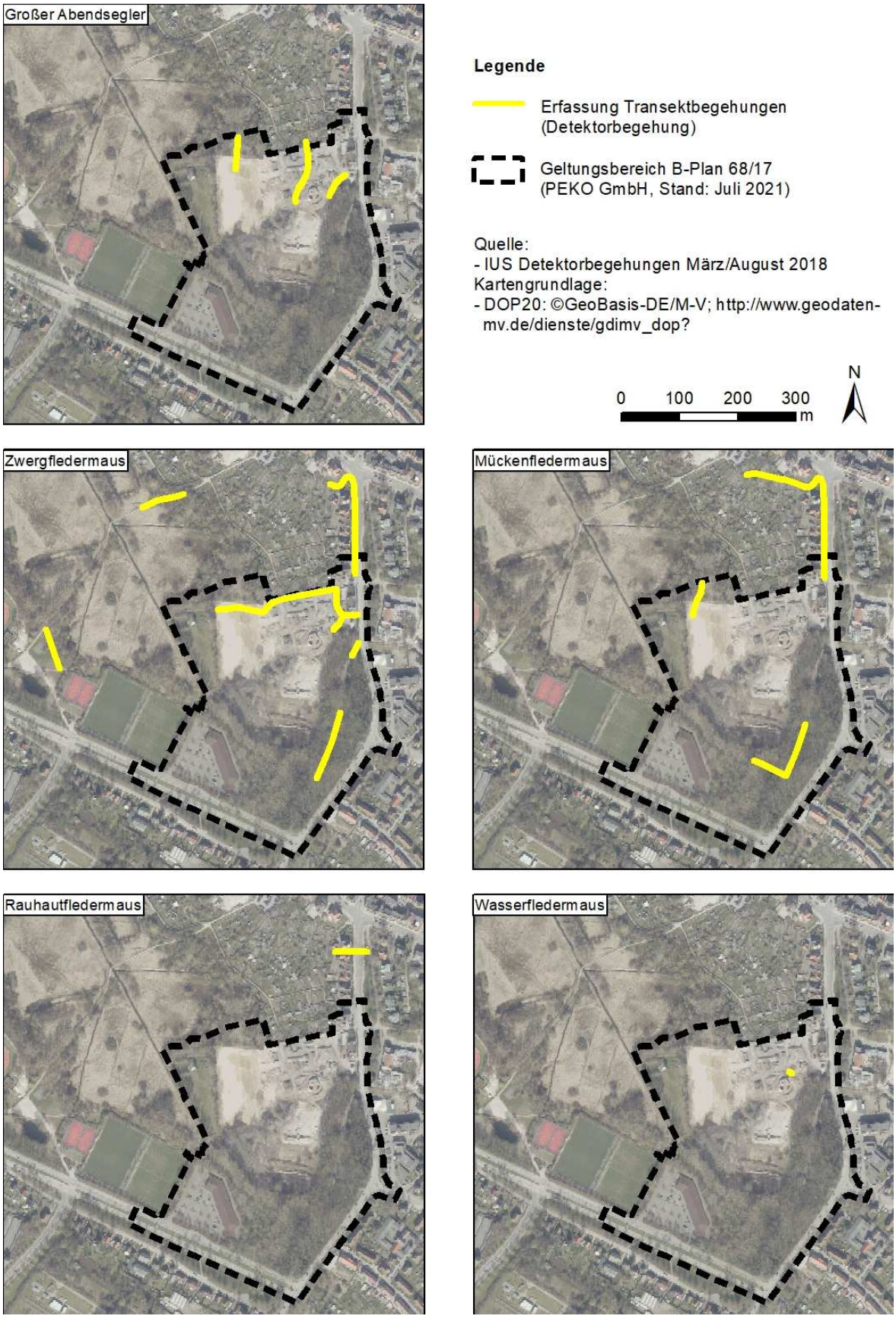


Abbildung 4: Ergebnis der Detektorbegehungen.

4.1.1.2 Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Fledermäuse benutzen Quartiere als Verstecke zum Aufenthalt während des Tages, zur Aufzucht der Jungen, zur Paarung sowie zum Winterschlaf. Die meisten Fledermausarten besiedeln Gebäudequartiere, aber auch Baumquartieren (Höhlen, Spalten, Risse) werden von einigen Arten (Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus) angenommen. Im Rahmen der Kartierungen wurde untersucht, ob sich im Untersuchungsgebiet regelmäßig genutzt Quartiere befinden. Dafür wurde

- die Bäume im Gebiet am 12.04.2018 visuell vom Boden auf Baumhöhlen kontrolliert,
- das ehemalige Verwaltungsgebäude im nordöstlichen Gebiet am 23.03.2018 mittels Wärmebildkamera untersucht.

Bewertung von Sommerquartieren

Die Baumhöhlenkartierung wurde am 12.04.2018 im überwiegend unbelaubten oder gering belaubten Zustand durchgeführt. Untersucht wurden die Bäume durch Beobachtung vom Boden aus (mit Fernglas). Abbildung 5 stellt das Potenzial an Baumquartieren im untersuchten Gebiet dar.

Im Eingriffsbereich sind kaum geeignete Sommerquartiere vorhanden. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend jüngeren bis mittleren Alters. Diese Bäume weisen noch keine oder nur vereinzelt Strukturen auf, die von Fledermäusen genutzt werden. Vorhandene Strukturen werden höchstens als Einzelquartiere (Männchenquartiere, Zwischenquartiere) genutzt. Konkrete Hinweise (z.B. Beobachtung schwärmender Fledermäuse) auf eine Nutzung gibt es jedoch nicht.

Ein höheres Potenzial an Quartieren, die auch als Wochenstuben genutzt werden könnten, gibt es im Drewes-Wäldchen. Es sind ältere Bäume mit entsprechenden Stammumfängen vorhanden, die Höhlen oder Spalten aufweisen. Aufgrund ihrer Ausformung und Lage eignen sich jedoch nur wenige dieser Bäume als Quartier für Fledermäuse. Ein konkreter Verdacht auf ein Fledermausquartier besteht derzeit nicht. Es wurden weder Soziallaute verhört noch indirekte Hinweise (Kot-, Urinspuren) auf eine Nutzung durch Fledermäuse an den betreffenden Stämmen bzw. den Pflanzen am Boden der Bäume gefunden. Auch glatte Ränder oder Verfärbungen an den Löchern, die auf den Einflug schließen lassen können, waren nicht zu erkennen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude weist im Bereich der Dachsimse geeignete Quartierstrukturen auf. Bei der Kontrolle am Boden konnten jedoch auch hier keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden.

Im näheren Umfeld der Maßnahme befinden sich einige ältere Gebäude und insbesondere Kirchtürme, die potenziell als Tagesquartier geeignete Strukturen aufweisen. Diese Gebäude befinden sich jedoch außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens.

Legende

⊙ Standort Höhlenbaum

Geltungsbereich B-Plan 68/17, (PEKO GmbH, Stand: Juli 2021)

Quelle: IUS Kartierung 12.04.2018

Abbildung 5: Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet ohne Nachweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse.

Bewertung von Winterquartieren

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bäume vorhanden, die sich als Winterquartier (Großer Abendsegler) eignen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde am 23.03.2018 untersucht. Hierbei wurden keine Nachweise von Fledermäusen erbracht. Auch die Untersuchung mittels Wärmebildkamera erbrachte keine Hinweise auf überwinternde Fledermäuse. Die mit Wärmebild-

kamera durchgeführten Temperaturmessungen ergaben im gesamten Gebäude Temperaturen unterhalb des Gefrierpunktes.

Im Bereich des Dachstuhls wurden mehrfach Hinweise auf Steinmarder (Losung) gefunden. Dieser ist ein wichtiger Fraßfeind von Fledermäusen.

Eine Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes als Winterquartier ist daher auszuschließen.

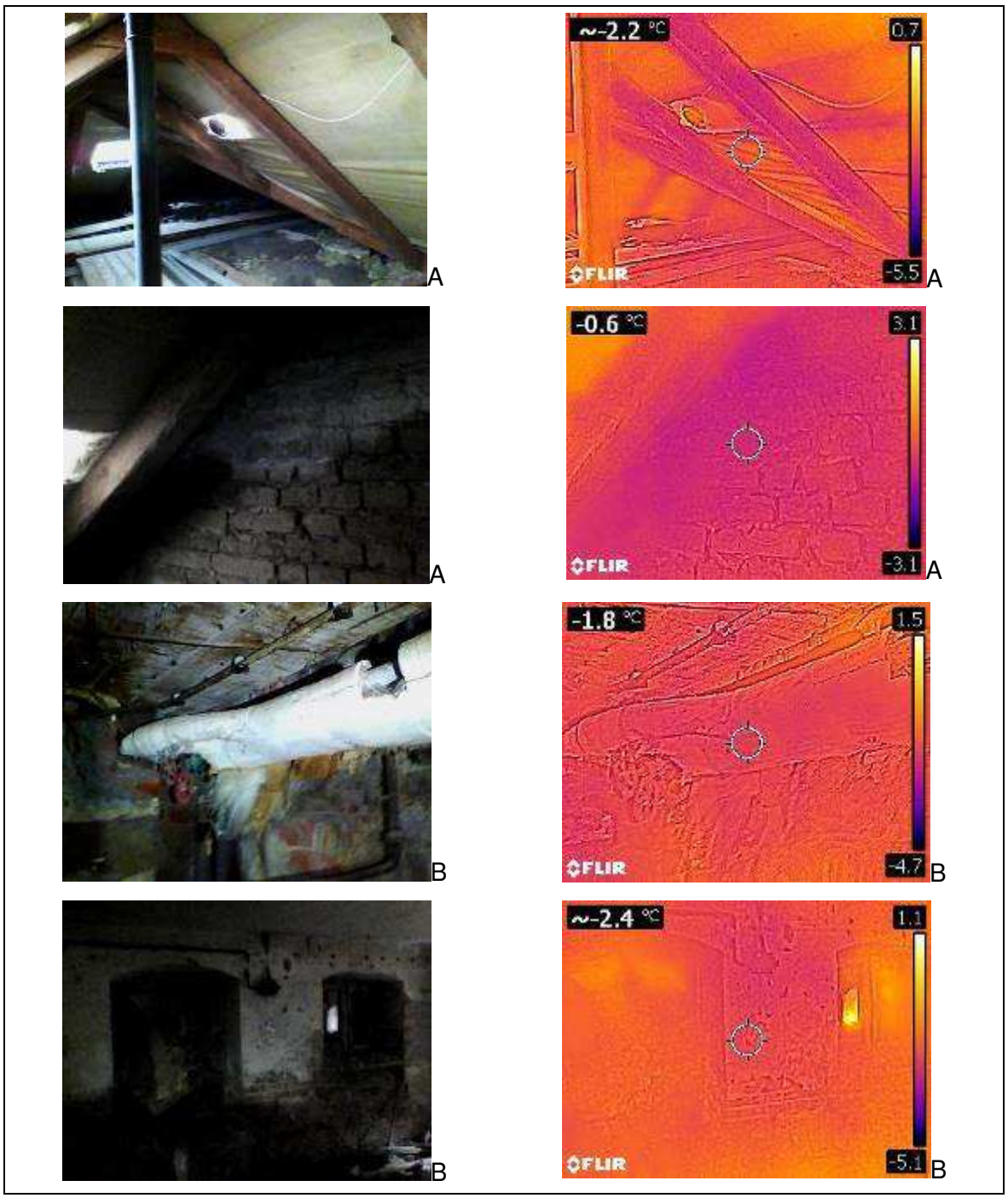


Abbildung 6: Wärmebildaufnahmen im Bereich des Speichers (A) und des Kellers (B). Links die Echtfarbenaufnahme, rechts das Wärmebild.

Bewertung von Jagdhabitaten

Die nachgewiesenen Arten nutzen vor allem die offeneren Flächen im nördlichen Untersuchungsgebiet für die Jagd. Gehölz- und Siedlungskanten dienen ihnen dabei als Orientierung. Aufgrund des höheren Nahrungsangebotes jagen sie meist vegetationsnah. Der Große Abendsegler nutzt häufig keine definierten Jagdgebiete, die Tiere scheinen umherzuschweifen (DIETZ et al. 2007). Sie wurden vor allem im Überflug es Gebietes (Nord-Süd-Richtung) erfasst. Die künstlichen Lichtquellen entlang der Wege des Gebietes werden von Zwerg- und Mückenfledermäusen für die Jagd genutzt. Bei der automatischen Ruferfassung konnten einige Jagdrufe („feeding buzzes“) aufgezeichnet werden (siehe Abbildung 7).

Das Gebiet hat demnach eine Funktion als Jagdhabitat für die Fledermäuse. Es ist jedoch nicht von einem essentiellen Jagdhabitat auszugehen. Für diese Einschätzung sprechen die folgenden Gründe:

- Geringe Aktivität und geringer Anteil von aufgezeichneten Jagdrufen.
- Höhere Aktivität und höherer Anteil jagender Arten im Bereich der Feuchtbiotope nordwestlich und östlich des Plangebietes.

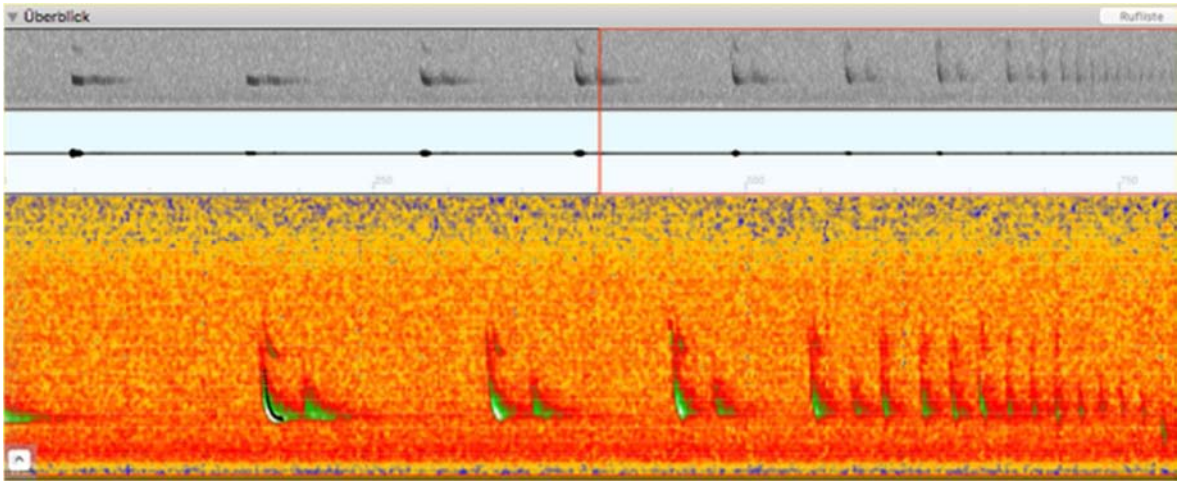


Abbildung 7: Am Standort 1 aufgezeichneter Jagdruf (feeding-buzz) der Zwergfledermaus.

Bewertung von Flugrouten

Flugrouten wurden während der Transektbegehungen durch Sichtbeobachtungen und Verhören mittels Ciel-Detektor, in Verbindung mit den Ergebnissen der automatischen Ruferfassung des BatCorders erfasst und bewertet.

Das untersuchte Gebiet wird hinsichtlich der Flugrouten folgendermaßen eingeschätzt:

- Der Weg im Drewes-Wäldchen wird durch Fledermäuse (Zwerg- und Mückenfledermaus) als Flug- und Jagdroute genutzt.

- Der nördliche Weg entlang der Kleingartensiedlung dient insbesondere der Zwergfledermaus als Jagdroute.
- Nördlich des Untersuchungsgebietes wurden Fledermausflugrouten (Zwerg- und Mückenfledermaus) entlang der Schweriner Straße und der Kleingartenanlagen nachgewiesen.
- Bedeutendere Flugrouten (Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus) finden sich vermutlich zwischen den potenziellen Quartieren in Gebäuden (Kirchtürme etc.) und den insektenreichen Feuchtgebieten westlich und östlich des Plangebietes.

Die Lage der beobachteten Flugrouten ist in Abbildung 8 dargestellt.

Abbildung 8: Flugrouten im Untersuchungsgebiet anhand der Nachweise 2018.

4.1.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Folgenden werden denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgezeigt. Grundsätzlich können Auswirkungen auf die Fledermausarten durch die in Tabelle 3 aufgeführten, denkbaren Wirkfaktoren entstehen:

Tabelle 3: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen.

Wirkungen	**Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG**
Baubedingte Wirkungen	
Tötung von Fledermäusen beim Fällen der Bäume (durch Zerstörung besetzter Quartiere)	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung)
Störung von Tieren durch nächtlichen Baubetrieb (z.B. Lichtemissionen im Bereich von Flugrouten, Jagdhabitaten, Tagesquartieren)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)
Anlagebedingte Wirkungen	
Zerschneidung von Flugrouten und somit Einschränkung der Erreichbarkeit von Jagdgebieten (Barrierewirkung von Gebäuden/ Lärmschutzwänden, Verlust von Vegetation [Strukturgebundene Orientierung])	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)
Quartierverluste durch Rodung von Bäumen	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Verlust von (essentiellen) Jagdgebieten	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Betriebsbedingte Wirkungen	
Störungen durch Lichtemissionen (Beeinträchtigung angrenzender Quartiere, Störung von Flugrouten zu Jagdgebieten).	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Bei der Freimachung des Geländes werden Bäume als potenzielle Tagesquartiere gefällt. Da die im Eingriffsbereich vorhandenen Bäume mit Höhlen und Spalten überwiegend jüngeren bis mittleren Alters sind, können sie als Wochenstubenquartiere und Winterquartiere ausgeschlossen werden.

Konkrete Nachweise einer Nutzung der Bäume durch Fledermäuse fehlen. Dennoch ist ein Vorkommen von Einzelquartieren für folgende Arten nicht auszuschließen:

- Großer Abendsegler (Baumhöhlen)
- Mückenfledermaus (Baumhöhlen)
- Rauhautfledermaus (Rindenspalten, Baumhöhlen)
- Wasserfledermaus (Stammanrisse, Baumhöhlen)
- Zwergfledermaus (Rindenspalten)

Das Risiko einer Tötung kann durch die Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten (VS1), den Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2) sowie erneute Kontrolle der Höhlenbäume vor Baubeginn (VS4) vermieden werden.

Eine Störung von Fortpflanzungsstätten kann ausgeschlossen werden. Störungen von Ruhestätten (Tagesquartiere) durch Lichtemissionen werden durch die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (VS3) vermindert. Das vorliegende Beleuchtungskonzept (SELUX, 07.12.2020) zeigt, dass die Ausleuchtung der für Fledermäuse relevanten Bereiche des Drewes-Wäldchens und der Kuhweide auf ein Mindestmaß reduziert wurde.

Im Plangebiet gehen Teilflächen von Jagdgebieten für Fledermäuse verloren. Essentielle Jagdhabitate sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Wesentliche Leitstrukturen bleiben erhalten. Zudem werden durch die Pflanzung von Hecken im Bereich des geplanten Parkplatzes und des Wohnmobilplatzes neue Leitstrukturen geschaffen.

4.1.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die nachgewiesenen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie gesetzlich geschützt. Daher wird in den nachfolgenden Kapiteln eine einzelartbezogene Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorgenommen. Zur Prüfung werden die Formblätter des LUNG M-V (2010) verwendet, welche im Anhang 1 beigefügt sind.

4.1.3.1 Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Bundesweit wird der Große Abendsegler in der Vorwarnliste geführt.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region des Abendseglers wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als ungünstig-unzureichend angegeben. Die Verbreitung wird als günstig eingestuft. Population, Habitat und die Zukunftsaussichten werden als ungünstig-unzureichend bewertet. Der Gesamttrend wird als sich verschlechternd eingestuft.

Ökologische Eckdaten

Der Abendsegler ist eine ziehende Art. Die Wochenstubenkolonien befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Mitteleuropa. Die Winter- und Paarungsgebiete befinden sich in

Süd- und dem südlichen Mitteleuropa. In Deutschland liegen die Reproduktionsgebiete im Nordosten.

Lebensraum:	bevorzugt Wälder der tieferen Lagen bis 550 m ü. NN. Besiedelt werden vorzugsweise Auwälder, Buchenwälder und Eichenwälder, alter Baumbestand in Siedlungen. Als Jagdlebensraum werden alle Landschaften genutzt, häufiger jedoch Gewässer und Auwälder, weniger häufig Nadelwaldbestände. Sommerquartiere befinden sich überwiegend in Spechthöhlen, seltener auch andere Baumhöhlen in Laubbäumen. Nadelbäume werden nur selten besiedelt. Die Winterquartiere befinden sich zumeist in dickwandigen Baumhöhlen, in Gebäuden und in Felsspalten.
Aktionsradius:	Die Jagdgebiete befinden sich in bis zu 26 km Entfernung zu den Quartieren. Die Art besitzt keine festen Jagdgebiete. Quartierwechsel erfolgen in Entfernungen bis zu 12 km. Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen oft > 1.000 km.
Dispersionsverhalten:	Abendseglerweibchen sind hochgradig ortstreu in Bezug auf ihr Aufzuchtgebiet. Alt- und Jungtiere kehren im Frühjahr an ihre Geburtsorte zurück. Die Männchen sind weniger ortstreu und streifen umher.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere, der Balz- und der Paarungsquartiere aufzufassen.

Wochenstubenquartiere sind im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

Balz- und Paarungsquartiere sind die von einzelnen Männchen genutzten Quartiere, v. a. Baumhöhlen, aber auch Nistkästen und Gebäudespalten. Teilweise werden mehrere Quartiere in einem Quartierverbund genutzt. Diese funktional verzahnten Quartiere sind dann Bestandteil der Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Zur Überwinterung werden überwiegend Baumhöhlen und Spaltenquartiere an und in Bäumen als Winterquartier oder sonstige Ruhestätte (Zwischenquartier) genutzt. Seltener werden oberirdische Spaltenquartiere und Hohlräume an und in Gebäuden sowie Felsspaltenquartiere aufgesucht. In Massenquartieren können bis zu mehrere tausend Tiere überwintern.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Nachweise des Großen Abendseglers gelangen mehrfach auf der Fläche. An den drei Standorten der Waldbox wurden 22, 34 und 108 Rufe sicher der Art zugeordnet. Die Detektorbegehungen erbrachten insgesamt 6 Nachweise (IUS 2018).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Sommerquartiere der Art visuell oder akustisch nachgewiesen werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes und der Häufigkeit der akustischen Nachweise ist die Nutzung von Baumhöhlen jedoch nicht auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet Bestandteil eines Jagdgebietes des Großen Abendseglers ist.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Eine lokale Individuengemeinschaft während der Wochenstubenphase ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine Fortführung der Untersuchungen in Vorbereitung der ökologischen Baubegleitung wird empfohlen (s. Kapitel 5).

Nach derzeitigem Sachstand wird im Untersuchungsgebiet keine lokale Individuengemeinschaft abgegrenzt, da das Untersuchungsgebiet vom Abendsegler lediglich als Nahrungsraum aufgesucht wurde.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist beim Abendsegler als weit verbreitete, ziehende Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum“ der lokalen Population).
- Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil er u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug nimmt. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird vorsorglich mit „mittel bis schlecht“ bewertet.

- Zustand der Population: Die Wochenstubenkolonie bzw. die Paarungsquartiere sind nicht bekannt; dementsprechend liegen keine Informationen zu ihrer Größe als maßgeblichem Parameter für die Bewertung vor.
- Habitatqualität (nur bezogen auf das Jagdhabitat im Untersuchungsgebiet; eine Einstufung der Habitatqualität im Umkreis der Wochenstube ist nicht möglich, da sich diese außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet): „gut“
  - Die abwechslungsreiche Struktur des Untersuchungsgebietes setzt sich nordwestlich mit der Kuhweide und Röhrichtzonen fort.
  - Im 2 km Radius um das Untersuchungsgebiet bieten Gewässer, Waldabschnitte und Wiesen der Art günstige Jagdbedingungen.

- Im Untersuchungsgebiet besteht nur ein geringes Baumhöhlenangebot für den Großen Abendsegler, v. a. im Drewes-Wäldchen.

- Beeinträchtigungen: Eine Bewertung ist mangels Kenntnis der Wochenstuben- und Paarungsquartiere nicht möglich. Im Untersuchungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen bekannt.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Es ist davon auszugehen, dass der Große Abendsegler das Untersuchungsgebiet nur als Nahrungsgebiet aufsucht. Quartiere in Bäumen wurden nicht gefunden. Tagesquartiere können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Essentielle Jagdhabitate des Abendseglers werden nicht zerstört. Die Art ist ein opportunistischer Jäger und fliegt zur Nahrungssuche bis zu 26 km weit entfernte Gebiete an.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Großen Abendseglers werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (Maßnahme VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere des Großen Abendseglers im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingt zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten des Großen Abendseglers. Der Abendsegler fliegt zudem bevorzugt in Höhen, die eine Kollision mit PKW unwahrscheinlich machen. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten des Abendseglers durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Zerschneidung oder Störung von Flugrouten des Großen Abendseglers durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Es gibt häufig keine definierten Jagdgebiete, die Tiere scheinen umherzuschweifen (DIETZ et al. 2007).

Eine betriebsbedingte Störung durch Lichteinfluss ist beim Großen Abendsegler nicht zu erwarten. Er nutzt u. a. Insektenansammlungen unter Straßenlaternen zur nächtlichen Jagd. Eine Ausleuchtung von Quartieren im Gebiet ist nicht gegeben. Die umliegenden Gehölzstrukturen werden durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3, siehe auch Beleuchtungskonzept von selux Stand 07.12.2020) vor permanenter Beleuchtung geschützt.

Da keine Sommerquartiere des Großen Abendseglers nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden zwar mehre Bäume mit Höhlen bzw. Spalten erfasst, es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch den Großen Abendsegler und anderer Fledermausarten. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.2 Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Mückenfledermaus wird in Deutschland als ungefährdete Art eingestuft.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Mückenfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als günstig angegeben. Gleiches gilt auch für das Verbreitungsgebiet, die Population, das Habitat und die Zukunftsaussichten. Der Gesamttrend gilt als sich verbessernd.

Ökologische Eckdaten

Die Mückenfledermaus kommt in Süd- und Mitteleuropa sympatrisch zur Zwergfledermaus vor.

Lebensraum:	bevorzugt Auwälder, Niederungen und Gewässer. Sommerquartiere hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen. Winterquartiere in Gebäuden und Baumquartieren. Jagdhabitate hauptsächlich an Gewässern entlang der Gehölzkante, über Kleingewässern, kleinräumig auch an Einzelbüschen oder Bäumen, oft syntopisch mit der Zwergfledermaus.
Aktionsradius:	Jagdgebiete im Radius von 2 km um Quartiere, Gesamtausdehnung der Jagdgebiete größer, die Größe der beflogenen Jagdhabitate kleiner als bei der Zwergfledermaus. Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen nicht gesichert, größte nachgewiesene Distanz: 775 km.
Dispersionsverhalten:	Paarungsquartiere werden über Jahre aufgesucht.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Diese befinden sich hauptsächlich in Baumhöhlen, Gebäuden oder Kästen.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Nachweise sind bisher spärlich und stammen v. a. aus Baumhöhlen und Gebäuden, auch Fledermauskästen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Mückenfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 14, 15 und 397 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden insgesamt 29 Rufe erfasst. Flugrouten führten entlang des Weges im Drewes-Wäldchen und außerhalb des Gebietes entlang der Schweriner Straße sowie entlang der Kleingartensiedlung. Diese Art weist nach den Zwergfledermäusen die zweithäufigste Rufanzahl auf.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Mückenfledermaus Baumhöhlen in dem Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE ET AL. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Aufgrund der Nachweise ist eine Wochenstube in der Umgebung des Untersuchungsgebietes denkbar. Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet können daher einer lokalen Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Da die Wochenstube nicht lokalisiert werden kann, gehen wir aus Vorsorgegründen davon aus, dass sich eine Wochenstube auf dem Gelände befindet.

Eine Fortführung der Untersuchungen in Vorbereitung der ökologischen Baubegleitung wird empfohlen (s. Kapitel 5).

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Mückenfledermaus als weit verbreiteter Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population derzeit nicht klassifizierbar, da es an Grundlagenforschung zu der Art fehlt.

- Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Es ist derzeit keine Aussage über die Einstufung der Mückenfledermaus möglich.
- Habitatqualität:
  - Die Habitatansprüche sind in Deutschland noch nicht ausreichend erforscht. Mangels Kenntnisstandes kann die Habitatqualität nicht bewertet werden.
  - Es sind einige Bäume mit Höhlen und Spalten vorhanden, die als Tagesquartiere genutzt werden könnten.
  - Als Jagdhabitat ist das Untersuchungsgebiet nur untergeordnet geeignet, da nach bisherigen Kenntnissen die Art bevorzugt am Wasser entlang der Vegetationsstrukturen jagt. Allerdings wurde die Mückenfledermaus entlang des Weges im Drewes-Wäldchen nachgewiesen, parallel der Jagdroute der Zwergfledermaus.
- Beeinträchtigungen
  - Gefährdungsfaktoren sind noch nicht genügend erforscht und werden nicht bewertet.
  - In dem Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Beeinträchtigungen bekannt.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Für die Mückenfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Tagesquartiere in Baumhöhlen durch das Vorhaben beseitigt werden, auch wenn keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind Wochenstuben nicht auszuschließen. Essentielle Jagdhabitate der Mückenfledermaus werden nicht zerstört. Die Art jagt großräumig und ist nicht auf bestimmte Lebensräume beschränkt. Bevorzugt nutzt sie Vegetationszonen am Gewässer oder entlang von Wegen.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Mückenfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Quartiere der Mückenfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt.

Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Mückenfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnte.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Mückenfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Fledermäuse sind nachtaktiv. Die Mückenfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3, siehe auch SELUX VOM 07.12.2020) wird eine dauerhafte Ausleuchtung von potenziellen Quartieren und Flugrouten vermieden. Die Mückenfledermaus kann die zusätzlichen Lichtkegel der Anlagen für sich als Jagdnische nutzen.

Eine Zerschneidung von Flugrouten der Mückenfledermaus durch Bau und Betrieb ist bei Erhalt des Drewes-Wäldchen (VS2) nicht gegeben. Flugrouten der Mückenfledermaus führen entlang des Weges im Drewes-Wäldchen, eine weitere liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes im Norden.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Mückenfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.3 Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Rauhautfledermaus ist bundesweit ungefährdet.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Rauhautfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als ungünstig-unzureichend angegeben. Das Verbreitungsgebiet wird als günstig eingestuft. Das Habitat wird dagegen als ungünstig-unzureichend eingestuft. Die Population ist unbekannt. Die Zukunftsaussichten werden als ungünstig-unzureichend bewertet. Der Gesamttrend ist ebenfalls unbekannt.

Ökologische Eckdaten

Die Rauhautfledermaus ist eine wandernde Art.

Lebensraum:	naturnahe reich strukturierte Waldhabitate, oft in der Nähe von Gewässern. Jagdgebiete in Wäldern und an deren Rändern, häufig auch über Gewässern. Zur Zugzeit auch in Siedlungen Sommerquartiere hauptsächlich in Rindenspalten, Baumhöhlen oder Kästen. Winterquartiere v. a. in Baumhöhlen und Holzstapeln, aber auch in Spalten an Gebäuden und Felswänden.
Aktionsradius:	Jagdgebiete bis zu 6,5 km vom Quartier entfernt, können über 20 km^2 groß sein, aber meist in 4-11 kleinere Teiljagdgebiete unterteilt.
Dispersionsverhalten:	Saisonaler Weitstrecken-Wanderer. Die Überwinterungsgebiete liegen ca. 1000 km entfernt.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Die Wochenstubenquartiere sind v. a. in Rindenspalten und Baumhöhlen sowie Kästen anzufinden. Paarungsquartiere werden an exponierten Stellen wie Alleebäume, einzelnstehende Häuser, Brücken und Beobachtungstürme gewählt.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Die Tagesquartiere von Einzeltieren befinden sich in Baumhöhlen sowie an Dehnungsfugen und Spalten von Brücken und Felsen. Als Winterquartiere dienen Baumhöhlen, Holzstapel, Spalten in Gebäuden und Felsen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Rauhautfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 52, 4 und 36 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden 3 Rufe der Art zugeordnet. Eine Flugroute liegt nördlich des B-Plangebietes im Bereich der durchgrünten Siedlung. Im Plangebiet selbst konnte keine spezielle Route abzuleiten werden.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Rauhautfledermaus Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Rauhautfledermaus lokalisiert werden. Die geringe Anzahl nachgewiesener Rufe deutet auf eine weiter entfernte Wochenstube und die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Durchzugs- oder Teiljagdgebiet hin. Es kann keine lokale Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Rauhautfledermaus als weit verbreiteter wandernder Art nicht möglich.

Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum“ der lokalen Population).
- Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil er u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug nimmt. Wegen der geringen Nachweishäufigkeit der Art im Untersuchungsgebiet wird er als „mittel-schlecht“ eingestuft.

- Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die geringe Zahl an Rufnachweisen lässt auf eine kleine Kolonie schließen. Der Zustand der Population wird mit „mittel-schlecht“ bewertet.
- Habitatqualität: „mittel bis schlecht“
  - Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit geeigneter Struktur im 5 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht“).
  - Tümpel, Weiher und Flussläufe im Untersuchungsraum sind vorhanden. („hervorragend“).
  - Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 5 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen über 2 % und unter 10 % („gut“).
  - Angebot an als Quartier geeigneten Bäumen im Untersuchungsraum: weniger als 10 Bäume pro Hektar ("mittel bis schlecht")
- Beeinträchtigungen
  - Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgen („mittel“).

- Zersiedelung/Zerschneidung im 5 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet deutlich unter 30 km² („stark“).
- Ein Wochenstubenquartier ist nicht bekannt. Aussagen zu Beeinträchtigungen können nicht getroffen werden.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Für die Rauhautfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Tagesquartiere in Baumhöhlen durch das Vorhaben beseitigt werden, auch wenn keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Aufgrund der geringen Anzahl an Rufnachweisen ist nicht davon auszugehen, dass sich im Umfeld des Untersuchungsgebietes Wochenstuben befinden. Um ein Wochenstubenquartier werden mehrere Teiljagdhabitate in einem bis zu 20 km² großen Areal genutzt. Das Untersuchungsgebiet zählt nicht zu den essentiellen Jagdgebieten.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Rauhautfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Rauhautfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingten zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Rauhautfledermaus.

Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Rauhautfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3, siehe auch SELUX VOM 07.12.2020) wird eine Ausleuchtung von potenziellen Einzelquartiere und Teilflächen des Jagdhabitats vermieden. Ausgeprägte Flugrouten sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Rauhautfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch zusätzliche baubedingte Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahme wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.4 Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Wasserfledermaus ist bundesweit ungefährdet.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Wasserfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als günstig angegeben. Alle Einzelkriterien werden dabei als günstig eingestuft. Der Gesamttrend ist stabil.

Ökologische Eckdaten

Die Wasserfledermaus ist eine in Mitteleuropa verbreitete, anpassungsfähige Art.

Lebensraum:	Jagdreviere hauptsächlich über Gewässern oder in Gewässernähe, einzelne Tiere aber auch in Wäldern oder Parks. Sommerquartiere in Baumhöhlen und Fledermauskästen in Auwäldern, gewässerbegleitenden Gehölzstreifen oder entfernt liegenden Waldgebieten und Siedlungen. Winterreviere v. a. in Baumhöhlen, Felsspalten, Höhlen, Stollen, Bunkeranlagen und Kellern
Aktionsradius:	Jagdgebiete im Mittel 2,3 km (Weibchen) bzw. 3,7 km (Männchen) entfernt vom Quartier. Einzeltiere bis 15 km Entfernung zum Jagdrevier. Größe der Jagdgebiete von 0,1 ha bis 7,5 ha, meist 2-8 Teiljagdgebiete
Dispersionsverhalten:	Wochenstubenverband kann durch 2-3 tägigen Quartierwechsel bis zu 40 Baumhöhlen aufsuchen, die bis zu 2,6 km voneinander entfernt sind. Sommer- und Winterquartiere unter 150 km voneinander entfernt.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Diese befinden sich hauptsächlich in Baumhöhlen, Stammanrissen, bevorzugt in randständigen Bäumen, sowie Fledermauskästen.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Die Männchenquartiere befinden sich häufig in Spalträumen von Brücken. in Baumhöhlen oder unterirdischen Kanälen. Winterquartiere werden bevorzugt in Baumhöhlen, Felsspalten, Höhlen und andere unterirdischen Anlagen gewählt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Wasserfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 1, 3 und 13 Rufen identifiziert. Sichere Nachweise erfolgten mit 8 Rufaufnahmen der Waldbox am Standort 3 und mit einem Rufnachweis während der Detektorbegehung. Flugrouten sind aufgrund der geringen Anzahl an Nachweisen nicht abzuleiten.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Wasserfledermaus Bäume mit Höhlen oder Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Wasserfledermaus lokalisiert werden. Aufgrund der geringen Anzahl nachgewiesener Rufe ist eine Wochenstube in der

Umgebung des Untersuchungsgebietes nicht wahrscheinlich. Denkbar ist die Nutzung des Untersuchungsgebietes durch ein Einzeltier als Teiljagdgebiet. Es kann keine lokale Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Wasserfledermaus als weit verbreiteter wandernder Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum“ der lokalen Population).
- Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Winterquartiere Bezug genommen wird. Wegen der geringen Nachweishäufigkeit der Art im Untersuchungsgebiet wird er als „mittel-schlecht“ eingestuft.

- Zustand der Population: Die mittlere Anzahl überwinternder Tiere ist nicht bekannt. Dieses Kriterium kann nicht bewertet werden.
- Habitatqualität: „mittel bis schlecht“
  - Der Anteil an insektenreichen Stillgewässern mit mehr als 1 ha im Verbreitungsgebiet beträgt 2-10 % ("gut").
  - Der Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände im Verbreitungsgebiet beträgt weniger als 20 % („mittel-schlecht“).
  - Die Habitatqualität der Winterquartiere ist nicht bekannt und kann nicht bewertet werden.
- Beeinträchtigungen
  - Beeinträchtigung der Jagdgewässer und damit Verminderung des Nahrungsangebotes im Verbreitungsgebiet ist nicht bekannt. (keine Bewertung)
  - Zu Störungen des Winterquartiers können keine Aussagen getroffen werden. (keine Bewertung)

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Für die Wasserfledermaus ist nicht auszuschließen, dass Tagesquartiere in Baumhöhlen durch das Vorhaben beseitigt werden, auch wenn keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Aufgrund der geringen Anzahl an Rufnachweisen ist nicht davon auszugehen, dass sich im Umfeld des Untersuchungsgebietes Wochenstuben befinden. Das Untersuchungs-gebiet zählt nicht zu den essentiellen Jagdgebieten der Art.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Wasserfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingt zusätzlich zu fällenden Bäumen mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Wasserfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Wasserfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden und das Jagd-gebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Störung von Flugrouten der Wasserfledermaus durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Aufgrund der geringen Aktivität der Wasserfledermaus im Untersuchungsgebiet sind keine Flugrouten ableitbar. Die Wasserfledermaus jagt in 5-40 cm Höhe über dem Wasser und nutzt einen Radius von ca. 3-6 (10) km um das Quartier (DIETZ et al. 2007). Geeignete Jagdhabitate sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden.

Da keine Sommerquartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Obwohl keine Quartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist aufgrund der Nachweise von Baumhöhlen und/oder -spalten eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch baubedingte Fällung zusätzlich betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.1.3.5 Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Schutz- und Gefährdungsstatus

Die Zwergfledermaus ist bundesweit ungefährdet.

Der Erhaltungszustand der kontinentalen biogeografischen Region der Zwergfledermaus wird im nationalen Bericht des BFN (2019) als günstig angegeben. Alle Einzelkriterien werden dabei als günstig eingestuft. Der Gesamttrend gilt als stabil.

Ökologische Eckdaten

Die Zwergfledermaus ist in Mitteleuropa die häufigste Fledermausart. Dies ist bedingt durch ihre vergleichsweise geringen Ansprüche an Quartiere und Jagdhabitate. Sie gilt als typischer Kulturfolger (LFA Mecklenburg-Vorpommern 2019).

Lebensraum:	Strukturreiche, offene und halboffene Lebensräume, häufig auch dörfliche und städtische Siedlungen. Äußerst anpassungsfähig. Sommerquartiere hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen (in Brandenburg auch für Wochenstuben).

	Winterquartiere in und an Gebäuden. Jagdhabitate hauptsächlich im strukturreichen Offenland mit hoher Dichte an Gehölzbiotopen, auch in Siedlungen (an Straßenlaternen), über Gewässern und an Waldrändern. In Wäldern entlang von Leitlinien (Wege, Schneisen etc.).
Aktionsradius:	Jagdgebiete im Radius von 2 km um Quartiere, individuelle Aktionsraumgröße abhängig vom Nahrungsangebot (bis > 50 ha) Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen meist < 50 km, größte nachgewiesene Distanz: 770 km.
Dispersionsverhalten:	Die Wochenstubenquartiere werden durchschnittlich alle 12 Tage gewechselt. Ortstreu, Saisonüberflüge zwischen Winter- und Sommerquartier unter 20 km.

Quellen: DIETZ et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Als Fortpflanzungsstätten sind die Bereiche der Wochenstubenquartiere und der Paarungsquartiere aufzufassen. Diese befinden sich hauptsächlich in Siedlungen (Gebäude). Paarungsquartiere sind auch in Baumhöhlen und –spalten innerhalb von Wäldern möglich.

Ruhestätten sind die Tagesquartiere von Einzeltieren und die Winterquartiere. Die Tagesquartiere von Einzeltieren befinden sich überwiegend an Gebäuden. Seltener sind Baumquartiere. Als Winterquartiere werden unterirdische Hohlräume genutzt.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Art im Untersuchungsgebiet. An allen drei Standorten der Waldbox wurden 91, 26 und 478 Rufsequenzen zugeordnet. Die Detektor-begehungen erbrachten insgesamt 99 Nachweise (IUS 2018). Die Dominanz der Zwerg-fledermaus im Gebiet wurde dadurch bestätigt.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften

Die lokalen Individuengemeinschaften sind nach RUNGE et al. (2010) bei Fledermäusen jeweils getrennt nach Wochenstuben-, Paarungs- und Überwinterungsphase zu unterscheiden.

Im Untersuchungsgebiet konnte keine Wochenstube der Zwergfledermaus lokalisiert werden. Auch die Anzahl der erfassten Sozialrufe lässt eine sichere Zuordnung zu einer Wochenstube auf dem Gelände nicht unmittelbar zu. Aufgrund der aufgezeichneten Rufe ist jedoch mit einer Wochenstube in der Umgebung des Untersuchungsgebietes zu rechnen. Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet können daher einer lokalen Individuengemeinschaft in der Wochenstubenphase zugeordnet werden.

Da die Wochenstube nicht lokalisiert werden kann, gehen wir aus Vorsorgegründen davon aus, dass sich eine Wochenstube auf dem Gelände befindet.

Abgrenzung lokaler Populationen

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Zwergfledermaus als weit verbreiteter Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Nach den Kriterien des BFN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug genommen wird. Wegen der im Vergleich zu anderen innerstädtischen Nachweisen geringen Anzahl an Vorkommen der Art, wird der Erhaltungszustand im Untersuchungsgebiet als „mittel-schlecht“ eingestuft.

- Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die Nachweishäufigkeit lässt auf einen Umfang mit weniger als 50 adulten Weibchen in der Kolonie schließen. ("mittel-schlecht")
- Habitatqualität: „mittel-schlecht“
  - Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit hohem Anteil an Grenzlinien im 3 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht“).
  - Stillgewässer und Bach- bzw. Grabenläufe im 1 km-Radius sind vorhanden („hervorragend“).
  - Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 3 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen unter 10 % („mittel-schlecht“).

- Beeinträchtigungen
  - Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgen („mittel“).
  - Anteil Siedlungs-/ Verkehrsfläche im 3 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet über 20 % („stark“).

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Bei der Umsetzung des Vorhabens gehen Bäume mit Spalten als potenzielle Tagesquartiere der Zwergfledermaus verloren. Obwohl keine Wochenstube lokalisiert werden konnte, ist aufgrund der Häufigkeit der Nachweise eine Wochenstube in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes nicht auszuschließen. Es gehen anlagebedingt Jagdhabitate im Umfeld der Wochenstube verloren.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zwergfledermaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).
- Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)
- Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen (Weitere Maßnahme).

In Kapitel 5 werden die Maßnahmen detailliert beschrieben.

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Zwergfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der Fällzeiten von Gehölzen (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingten zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten des Marktes statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Zwergfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine Störung der Aktivitäten der Zwergfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse liegt zwischen der späten Dämmerung bis zum Morgengrauen (LUNG M-V 2019). Die Zwergfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Die Flugrouten der Art werden kaum gestört. Die Zwergfledermaus jagt großräumig und ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht auf bestimmte Lebensräume beschränkt. Die Hauptflugrouten sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen VS2 (Erhalt des Drewes-Wäldchens) und VS3 (Anpassung des Beleuchtungskonzeptes, siehe auch SELUX vom 07.12.2020) nicht durch den Verbotstatbestand der Störung betroffen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Untersuchungsgebiet wurden das Verwaltungsgebäude (s. Kapitel 4.1.1.2) und geeignete Bäume auf Quartiere der Zwergfledermaus untersucht. Es gab keine Anzeichen auf Wochenstuben und Winterquartiere. Aufgrund der Rufnachweise ist eine Wochenstube in der Altstadt, ca. 200 m vom Untersuchungsgebiet entfernt, anzunehmen. Eine Auswirkung auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nur durch den Verlust essentieller Jagdhabitate auftreten. Das Untersuchungsgebiet wird nicht als essentielles Jagdhabitat gewertet, da in den nordwestlich gelegenen Niederungen (Kuhweide) und Kleingartenanlagen ein größeres Nahrungsangebot an Insekten (Zweiflügler, Mücken, Fliegen) vorhanden ist.

Tagesquartiere in Höhlen bzw. Spalten an Bäumen werden nur vereinzelt genutzt (DIETZ et al. 2007), sind jedoch aus Vorsorgegründen im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch zusätzliche baubedingte Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) vor Beginn der Baufeldfreimachung auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

4.2 Europäische Vogelarten

4.2.1 Ergebnisse

4.2.1.1 Nachgewiesene Arten

In der folgenden Tabelle sind die während der Kartierungen 2018 erfassten Vogelarten, deren Status im Untersuchungsgebiet und der jeweilige Schutz- und Gefährdungsstatus aufgeführt.

Tabelle 4: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet 2018.

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	VSchRL Anhang I	RL EU	RL D	RL MV	Status (IUS 2018)
Amsel	*Turdus merula*		LC	*	*	BV
Blaumeise	*Parus caeruleus*		LC	*	*	BV
Buchfink	*Fringilla coelebs*		LC	*	*	BV
Buntspecht	*Dendrocopos major*		LC	*	*	N/Ü
Dohle	*Corvus monedula*		LC	*	V	Ü
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*		LC	*	*	Ü
Elster	*Pica pica*		LC	*	*	N/Ü
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*		LC	*	*	N
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*		LC	V	*	N
Graugans	*Anser anser*		LC	*	*	Ü
Habicht	*Accipiter gentilis*		LC	*	*	Ü
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*		LC	*	*	N/Ü
Haussperling	*Passer domesticus*		LC	V	V	BV
Kleiber	*Sitta europaea*		LC	*	*	N
Kohlmeise	*Parus major*		LC	*	*	BV
Kranich	*Grus grus*	Anh I	LC	*	*	Ü
Kuckuck	*Cuculus canorus*		LC	3	*	N
Lachmöwe	*Larus ridibundus*		LC	*	V	Ü
Mauersegler	*Apus apus*		LC	*	*	N/Ü
Mäusebussard	*Buteo buteo*		LC	*	*	Ü
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*		LC	*	*	BV
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*		LC	*	*	BV
Nebelkrähe	*Corvus cornix*		-	*	*	N

Fortsetzung Tabelle 4

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	VSchRL Anhang I	RL EU	RL D	RL MV	Status (IUS 2018)
Pirol	*Oriolus oriolus*		LC	V	*	N
Rabenkrähe	*Corvus corone*		LC	*	*	N/Ü
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*		LC	V	V	N
Ringeltaube	*Columba palumbus*		LC	*	*	BV
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*		LC	*	*	BV
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*		LC	*	*	BV
Schwarzmilan	*Milvus migrans*	Anh I	LC	*	*	N
Silbermöwe	*Larus argentatus*		NT	V	*	N/Ü
Singdrossel	*Turdus philomelos*		LC	*	*	BV
Star	*Sturnus vulgaris*		LC	3	*	N/Ü
Stieglitz	*Carduelis carduelis*		LC	*	*	N
Stockente	*Anas platyrhynchos*		LC	*	*	N
Sumpfmeise	*Parus palustris*		LC	*	*	BN
Teichrohrsänger	*Acrocephalus scirpaceus*		LC	*	V	N
Turmfalke	*Falco tinnunculus*		LC	*	*	N
Waldkauz	*Strix aluco*		LC	*	*	N
Waldschnepfe	*Scolopax rusticola*		LC	V	2	N
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*		LC	*	*	BV
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*		LC	*	*	BV

Schutzstatus: Vogelschutzrichtlinie (VSchRL), Anhang I

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (NABU 2021) und

RL MV Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014)

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Status: N Nahrungsgast, Ü Überflug, BV Brutverdacht, BN Brutnachweis

Ausschließlich im Überflug wurden Dohle, Eichelhäher, Graugans, Habicht, Kranich, Lachmöwe und Mäusebussard beobachtet.

4.2.1.2 Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Nachgewiesene Niststätten und Reviere

Das Untersuchungsgebiet ist durch für Sukzessionsflächen typische Vegetation geprägt. Großflächig finden sich ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte. Eingestreut sind immer wieder Fundamentreste abgerissener Bauten, die sukzessionsbedingt von Ruderalfluren besiedelt werden. Der Gehölzbestand innerhalb des alten Industrie-Areals ist sehr heterogen. Neben angepflanzten Ziergehölzen und Obstbäumen sind auch zahlreiche spontan aufgekommene Gehölze unterschiedlichen Alters vorhanden.

Von besonderer Bedeutung sind die ausgedehnten Schilfflächen der Niederung im Nordwesten des Untersuchungsgebietes sowie der Baumbestand des Drewes-Wäldchens.

Tabelle 5: Nachgewiesene und vermutete Niststätten bzw. Reviere im Untersuchungsgebiet.

Deutscher Artname	Wiss. Artname	Status Im UG	Anzahl Niststätten/ Revieret
Amsel	*Turdus merula*	BV	8
Blaumeise	*Parus caeruleus*	BV	2
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	5
Haussperling	*Passer domesticus*	BV	3
Kohlmeise	*Parus major*	BV	7
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	2
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	BV	2
Ringeltaube	*Columba palumbus*	BV	mind. 4
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	2
Schwanzmeise	*Aegithalos caudatus*	BV	1
Singdrossel	*Turdus philomelos*	BV	3
Sumpfmeise	*Parus palustris*	BN	1
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	BV	2
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	5

Legende: BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis

Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat

Im Untersuchungsgebiet wurden aktuell 21 Arten festgestellt, die entweder nur einmalig nachgewiesen wurden oder kein Revierverhalten zeigten. Bei diesen Arten ist von der Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat auszugehen. Es handelt sich um folgende Arten.

- Buntspecht (*Dendrocopos major*)
- Elster (*Pica pica*)
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Rabenkrähe (*Corvus corone*)
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Silbermöwe (*Larus argentatus*)

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Kleiber (*Sitta europaea)*
- Kuckuck (*Cuculus canorus)*
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Nebelkrähe (*Corvus cornix*)
- Pirol (*Oriolus oriolus*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Stockente (*Anas platyrhynchos)*
- Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Waldkauz (*Strix aluco*)
- Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*)

Große Teile des Untersuchungsgebietes gehen durch das Bauvorhaben als Nahrungshabitate für die nachgewiesenen Vogelarten verloren.

Von den nachgewiesenen Arten sind Kuckuck und Star in der Roten Liste Deutschlands (NABU 2021) als gefährdet und Waldschnepfe in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns als stark gefährdet gemeldet.

Die übrigen Arten sind weit verbreitete Arten, die in Siedlungen, Brachflächen und Parkanlagen häufig vorkommen.

Für diese Arten sind im Nordwesten und im Norden des Untersuchungsgebietes sowie in den angrenzenden Siedlungen eine Vielzahl vergleichbarer Nahrungshabitate vorhanden. Es ist bei diesen Arten nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat im Bereich des Baugebietes auszugehen.

Funktion als Rast- und Durchzugsgebiet

Das Gebiet hat durch seine innenstadtnahe Lage keine besondere Funktion für Rastvögel und Durchzügler.

4.2.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Folgenden werden denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgezeigt. Grundsätzlich können Auswirkungen auf die Vogelarten durch folgende Wirkfaktoren entstehen:

Tabelle 6: Übersicht zu den Wirkfaktoren und den möglichen Verbotstatbeständen.

Wirkungen	**Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG**
Baubedingte Wirkungen	
Tötung von brütenden bzw. hudernden Altvögeln und Nestlingen beim Fällen der Bäume (durch Zerstörung besetzter Brutstätten)	§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung)
Störung von Niststätten durch den Baubetrieb (visuell, akustisch)	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Fortsetzung Tabelle 6

Wirkungen	Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG
Anlagebedingte Wirkungen	
Verlust von Niststätten/Revieren von Arten mit ausgeprägter Nistplatztreue/Reviertreue	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Verlust von Nahrungshabitaten im Umfeld von Niststätten	§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Betriebsbedingte Wirkungen	
Störung durch die Außenbeleuchtung, Fahrzeugverkehr, Betriebsgeräusche und Bewegungsunruhe.	§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

4.2.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt für die ungefährdeten Arten nach ökologischen Gilden. Für Arten, die in der Roten Liste Deutschlands oder Mecklenburg-Vorpommerns in einer Gefährdungskategorie geführt werden, erfolgt die Prüfung einzelartbezogen (RUNGE et al. 2010).

4.2.3.1 Ungefährdete Freibrüter

Im Bereich der Vorhabensfläche brüten folgende ungefährdete bzw. weit verbreitete Freibrüter auf dem Boden, in Gebüschen oder auf Bäumen:

- Amsel (7 Reviere),
- Buchfink (5 Reviere),
- Mönchsgrasmücke (2 Reviere),
- Nachtigall (2 Reviere),
- Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),
- Rotkehlchen (2 Reviere),
- Schwanzmeise (1 Reviere),
- Singdrossel (3 Reviere),
- Zaunkönig (2 Reviere),
- Zilpzalp (5 Reviere).

Die Lage der Reviere sind den Abbildung 9, Abbildung 10 und Abbildung 11 zu entnehmen.

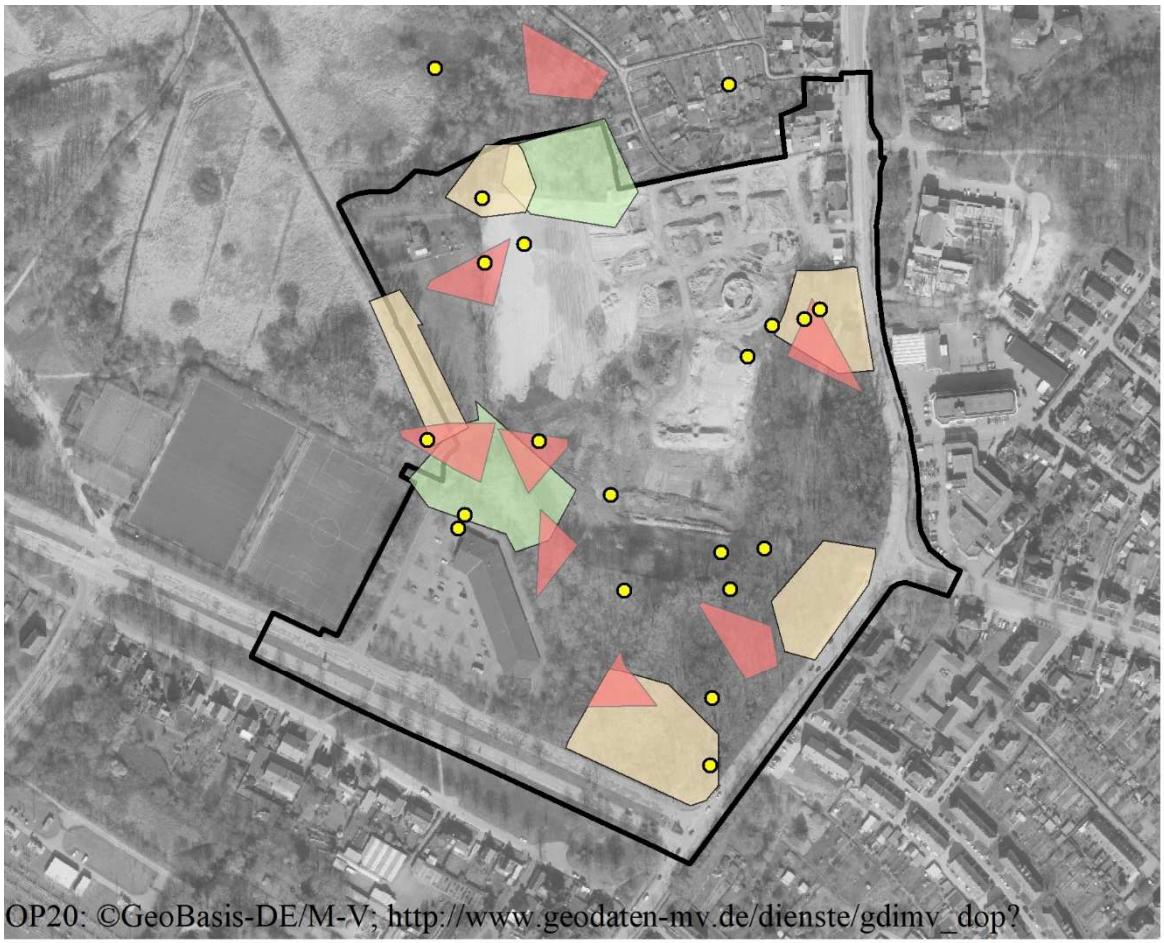


Abbildung 9: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube.

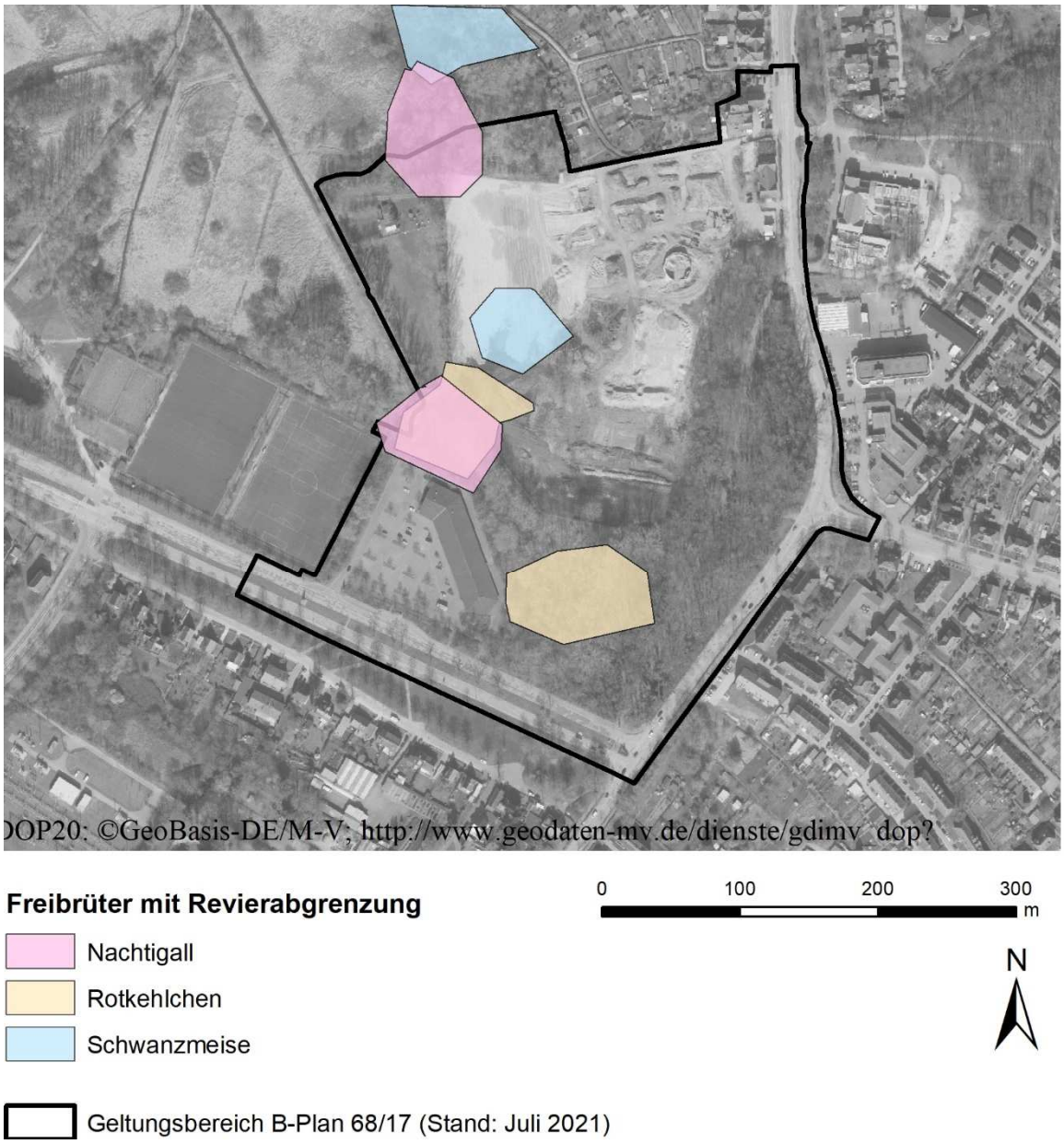


Abbildung 10: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Nachtigall, Rotkehlchen, Schwanzmeise.

Abbildung 11: Reviere der ungefährdeten Freibrüter Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp.

Ökologische Kurzcharakterisierung der Arten

Die festgestellten Arten stellen geringe Ansprühe an ihren Lebensraum. Sie werden gewöhnlich in Wäldern, Gehölzen und Hecken, aber auch in Parks und Siedlungen angetroffen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Freibrüter bestehen insbesondere aus dem Nest, dem das Nest tragenden Baum oder Busch sowie deren unmittelbarer Umgebung, welche aus Büschen und Bäumen bestehen kann und einen gewissen Schutz vor äußeren Einflüssen bietet (z. B. Witterung, Feinde). Das Nest wird alljährlich neu gebaut.

Nach den „Angaben zu den Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ (LUNG M - V 2016) erlischt der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Geltungsbereich

des B-Plans nachgewiesenen Freibrüter nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode der Art.

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften und der lokalen Population

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuengemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird als „gut" eingestuft.

- Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, der unspezifischen Habitatansprüche sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut" bewertet werden kann.
- Habitatqualität: insgesamt „gut". Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind in der Umgebung und im erweiterten Untersuchungsgebiet weit verbreitet.
- Beeinträchtigungen: derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen Lebensräume ungefährdeter Freibrüter verloren. Die betroffenen Arten sind aufgrund ihrer geringen Spezialisierung in der Lage, auf andere geeignete Lebensräume auszuweichen und den Standort (Begleitgrün) spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu besiedeln.

Erforderliche Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen

Für die Gruppe der ungefährdeten Freibrüter sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, welche in Kapitel 5 näher erläutert sind, erforderlich:

- Beachtung der Fällzeiten für die Baufeldfreimachung (VS1)
- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (VS3)
- Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Eine baubedingte Störung (Schallimmissionen, Bewegungsunruhe, Lichtimmission) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Vogelarten im Bereich des Drewes-Wäldchens und angrenzend zum Untersuchungsgebiet anzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass der baubedingte Lärm auch über die Grenzen des aktuellen Geltungsbereichs des B-Plans hinausreicht. Folgende Vogelarten sind mit ihren Revieren potenziell betroffen:

- Amsel (7 Reviere),
- Buchfink (5 Reviere),
- Mönchsgrasmücke (2 Reviere),
- Nachtigall (2 Reviere),
- Ringeltaube (mehrere Brutstätten),
- Rotkehlchen (2 Reviere),
- Schwanzmeise (1 Revier),
- Singdrossel (3 Reviere),
- Zaunkönig (2 Reviere),
- Zilpzalp (5 Reviere).

Eine betriebsbedingte Störung entsteht durch die Außenbeleuchtung, den Fahrzeugverkehr und Bewegungsunruhe. Da das Vorhaben inmitten der Stadt umgesetzt wird, sind die betroffenen Vogelarten an Siedlungsstrukturen gewöhnt und tolerieren den alltäglichen Umgebungslärm. Betriebsbedingte Störungen durch die Außenbeleuchtung können durch geeignete Beleuchtungskonzepte (VS3, siehe auch SELUX vom 07.12.2020) minimiert werden.

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für alle betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Von einem bau- und anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen, deren Nistplätz sich außerhalb des Drewes-Wäldchens und der geplanten Grünflächen befinden:

- Amsel (4 Reviere),
- Buchfink (2 Reviere),
- Mönchsgrasmücke (2 Reviere),
- Nachtigall (2 Reviere),
- Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),
- Rotkehlchen (1 Revier),
- Schwanzmeise (1 Revier),
- Singdrossel (1 Revier),
- Zilpzalp (3 Reviere).

Alle betroffenen Freibrüter sind nicht nistplatztreu, d. h. sie nutzen dieselbe Fortpflanzungsstätte im Folgejahr nicht mehr (LUNG M-V 2016). Bei Baufeldfreimachung im Winter (VS1) wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt. Die Vogelarten können aufgrund ihrer geringen Spezialisierung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes neue Reviere besetzen. Sinnvoll ist eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn, um das Risiko der Zerstörung neuer Reviere zu vermeiden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann der Standort (Begleitgrün) wieder besiedelt werden.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

4.2.3.2 Höhlen- und Nischenbrüter

Im Geltungsbereich des aktuellen B-Plans brüten folgende Arten in Nischen bzw. Höhlen:

- Blaumeise (1 Revier),
- Haussperling (2 Reviere),
- Kohlmeise (7 Reviere),
- Sumpfmeise (1 Revier).

Die Arten Blaumeise, Kohlmeise und Sumpfmeise sind in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ungefährdet. Der Haussperling steht deutschlandweit und im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern auf der Vorwarnliste.

Die Reviere der Arten Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Sumpfmeise sind in der Abbildung 12 dargestellt.

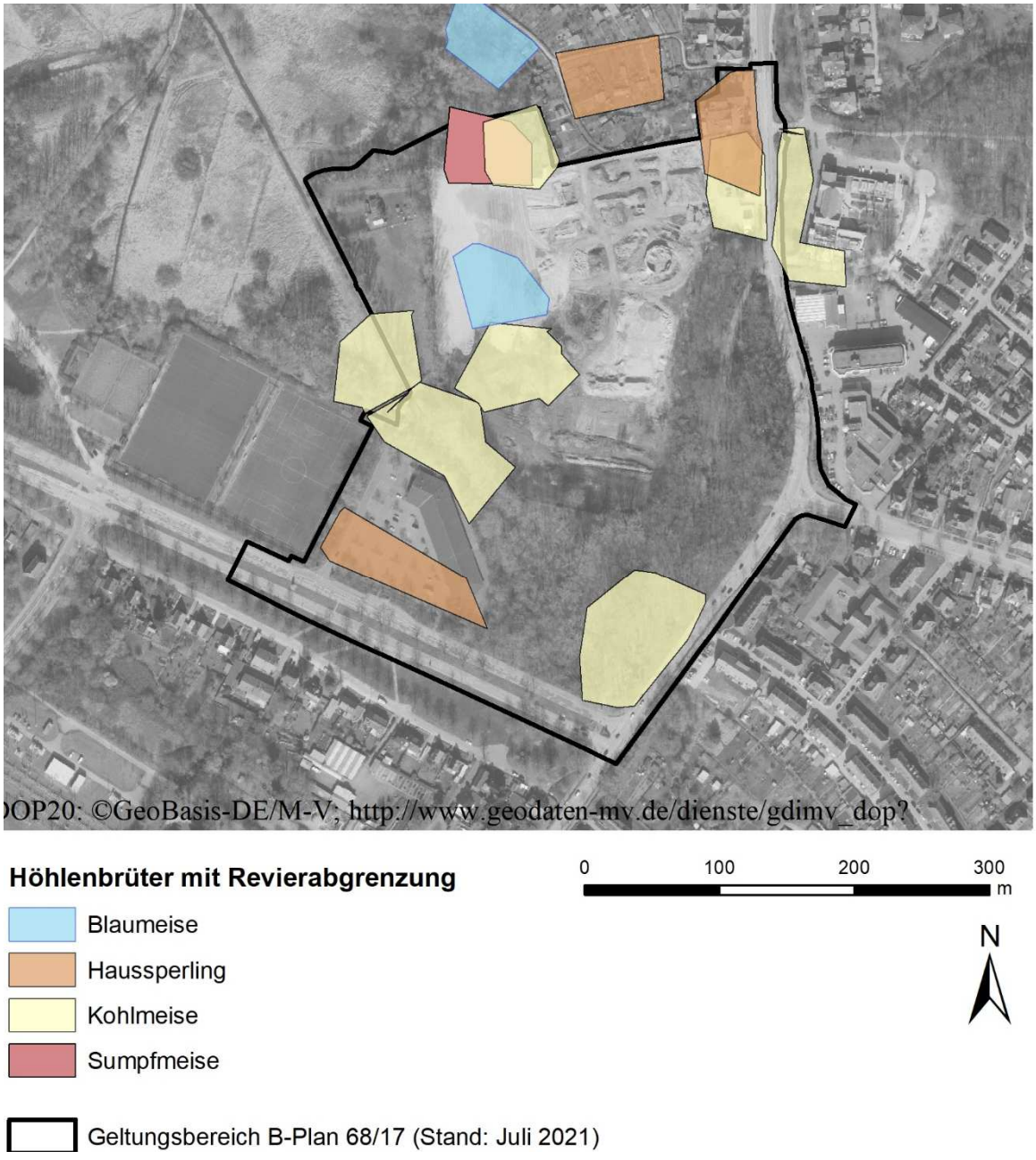


Abbildung 12: Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter.

Ökologische Kurzcharakterisierung der Arten

Die nachgewiesenen Arten Blaumeise und Kohlmeise sind in Wäldern und Gehölzen mit Höhlenangebot, aber auch in Parks und Siedlungen anzutreffen. Die Sumpfmeise bevorzugt feuchte Laubwälder und halboffene Kulturlandschaften mit alten Bäumen in Hecken und Feldgehölzen sowie größere Parks und Obstgärten. Der Haussperling ist ein Kulturfolger, der Nischen und Höhlen an Gebäuden oder Nistkästen als Brutplätze benötigt.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Nischen- und Höhlenbrüter bestehen insbesondere aus dem Höhlenbaum, Nistkasten oder der Nisthöhle an Gebäuden sowie deren unmittelbarer Umgebung.

Nach den „Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ (LUNG M-V 2016) nutzen die Arten Blaumeise, Haussperling und Kohlmeise ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze. Somit führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht für diese drei Vogelarten auch außerhalb der Brutzeit.

Die Sumpfmeise nutzt hingegen kein System aus mehreren Nestern bzw. Nistplätzen. Der Schutz ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte erlischt mit Beendigung der Brutperiode (LUNG M-V 2016).

Abgrenzung der lokalen Individuengemeinschaften und der lokalen Population

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuengemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Erhaltungszustand der lokalen Population

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird als „gut“ eingestuft.

- Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, des Vorhandenseins von Höhlenbäumen und Gebäudestrukturen sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut“ bewertet werden kann.
- Habitatqualität: insgesamt „gut“. Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung verbreitet.
- Beeinträchtigungen: Derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Erforderliche Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen

Für die Gruppe der Höhlen- und Nischenbrüter sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich:

- Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung (VS1)

- Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (VS5)
- Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).

Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände

Die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG können erfüllt werden. Durch die oben angeführten Maßnahmen kann bei fachgerechter Realisierung das Risiko der Tötung bzw. der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der Störung)

Durch bauzeitliche Schallimmissionen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zeitweilig beeinträchtigt, so dass diese von den betroffenen Arten temporär nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können. Wegen der nur temporären Stördauer werden die Lebensräume nach Bauende den Arten wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Von bau- und anlagebedingten Störungen können folgende Arten betroffen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sein:

- Blaumeise (2 Reviere),
- Haussperling (3 Reviere),
- Kohlmeise (7 Reviere),
- Sumpfmeise (1 Revier).

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für die betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Von einem bau- und anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen:

- Blaumeise (1 Revier),
- Haussperling (2 Reviere),
- Kohlmeise (5 Reviere),
- Sumpfmeise (1 Revier).

Der Verlust einzelner Nistplätze von Blaumeise, Haussperling und Kohlmeise führt nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, da sie ein System aus mehreren Nistplätzen benutzen (LUNG M-V 2016). Allerdings sind im Geltungsbereich mehrere Nistplätze der Kohlmeise vorhanden und gehen durch das geplante Vorhaben verloren. Aufgrund dessen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fortpflanzungsstätte dieser Art durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Um einen Verlust dieser Nistplätze zu minimieren, sind für die Kohlmeise geeignet Nistkästen aufzuhängen (VS5).

Die Sumpfmeise ist nicht nistplatztreu. Für diese Art ist der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme VS1 nicht gegeben.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

4.3 Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

4.3.1 Ergebnisse

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Amphibienarten sind in Tabelle 7 aufgeführt und in Abbildung 13 dargestellt.

Tabelle 7: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Amphibienarten.

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	BArtSchV	FFH-Anhang	RL EU	RL D
Erdkröte	*Bufo bufo*	-	-	LC	*
Grasfrosch	*Rana temporaria*	§	-	LC	*
Wasserfroschkomplex					
Teichfrosch	*Rana kl. esculentus*	§	-	*	*
Seefrosch	*Rana ridibunda*	§	-	*	*
Kleiner Wasserfrosch	*Rana lessonae*	§	IV	G	G

Schutzstatus: Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt
Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021)

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

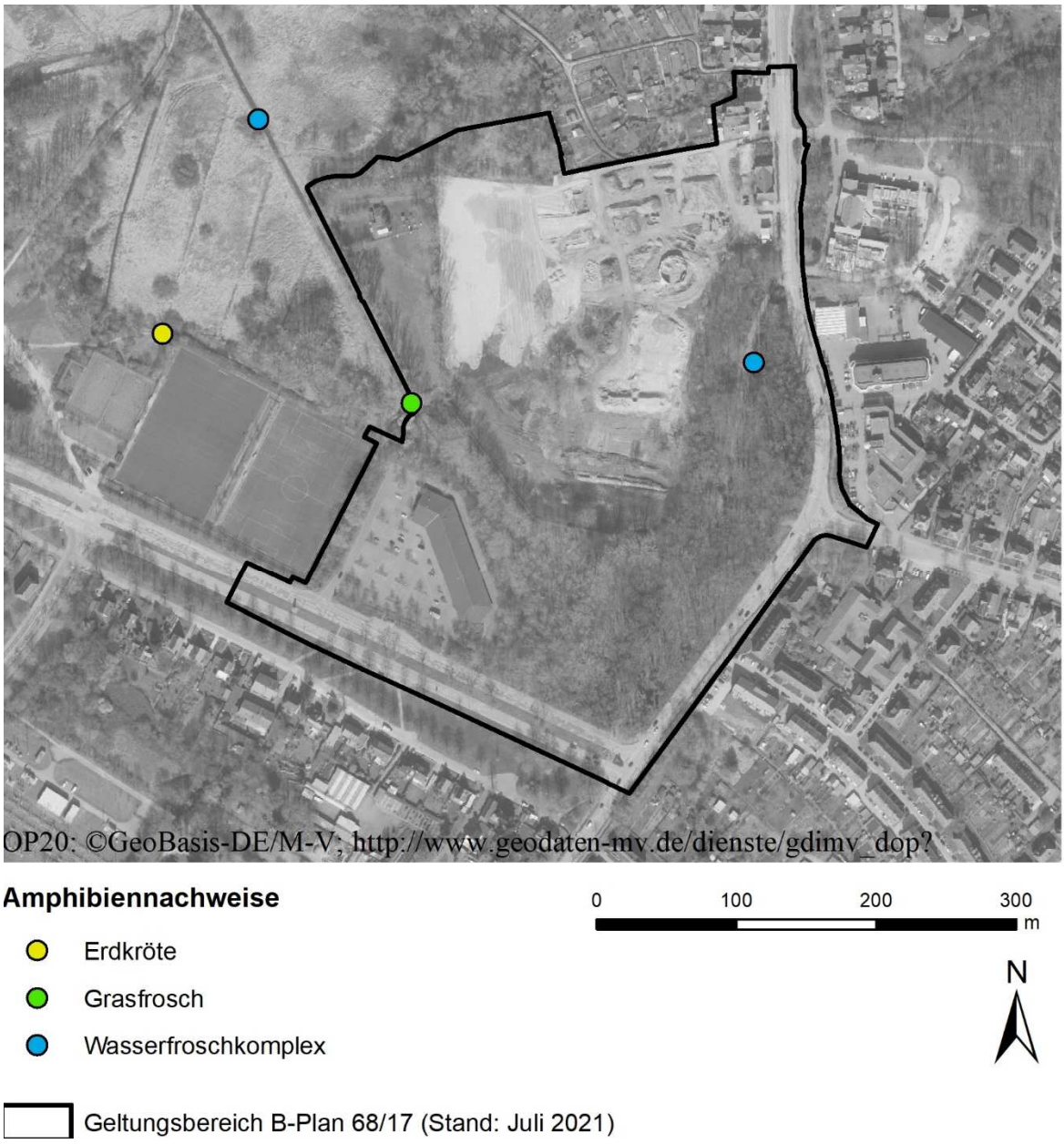


Abbildung 13: Amphibiennachweise im Untersuchungsgebiet.

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Amphibien. Diese Arten gehören nicht zu den streng geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Der Einzelnachweis des Grasfrosches am Rand des Plangebietes ist nicht auf eine vorhandene Population im Plangebiet zurückzuführen. Im südlich gelegenen Teich sowie in den temporären Kleingewässern konnten keine Laichballen festgestellt werden. Der Grasfrosch ist in der Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern als „gefährdet“ eingestuft. Diese Einstufung aus dem Jahr 1991 ist veraltet. Die aktuelle Rote Liste Deutschlands weist die Art als nicht gefährdet und im Tiefland als „sehr häufig“ aus.

Unter dem Wasserfroschkomplex werden der Seefrosch, der Kleine Wasserfrosch und der hybridisierte Teichfrosch zusammengefasst. Aufgrund der engen Verwandtschaft ist eine genaue Identifizierung der Arten schwierig. Der Teichfrosch ist am anpassungsfähigsten und deshalb am weitesten verbreitet. Der Kleine Wasserfrosch kommt in naturnahen, nährstoffarmen Gewässern bzw. deren Umgebung vor, welche innerhalb der Vorhabenfläche fehlen. Aufgrund der geringen Habitateignung ist davon auszugehen, dass es sich bei den beiden Nachweisen aus der Gruppe der Wasserfroschkomplexe wahrscheinlich um See- oder Teichfrosch handelt.

Die im Bereich des Teiches nach Angaben der UNB Landkreis Nordwestmecklenburg früher vorkommenden Arten Kamm- und Teichmolch konnten aktuell nicht nachgewiesen werden.

4.3.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die einzigen Nachweise von Amphibien innerhalb des Plangebietes liegen im Drewes Wäldchen, welches nicht von der aktuellen Planung betroffen ist. Die übrigen Nachweise liegen außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebietes nur sehr wenige naturferne Gewässerstrukturen, welche aufgrund ihrer geringen Habitateignung kein geeignetes Laichgewässer für Amphibien darstellen.

Aufgrund fehlender Vorkommen von Amphibien des Anhangs IV der FFH-RL innerhalb des Plangebietes und des begrenzten Potenzials als Lebensraum ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Amphibien des Anhangs IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

4.4 Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

4.4.1 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnte nur eine Waldeidechse nachgewiesen werden. Diese Reptilienart ist nicht streng geschützt nach § 44 BNatSchG (s. Tabelle 8).

Das Gebiet hat eine nur allgemeine Bedeutung für das Vorkommen von Reptilien.

Tabelle 8: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Reptilienarten.

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	FFH-Anhang	RL EU	RL D
Waldeidechse	*Zootoca vivipara*	-	LC	*

Schutzstatus: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV

RL EU Rote Liste Europa (IUCN 2021)
LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)

RL D Rote Liste Deutschland (RLZ 2021)

0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
3 gefährdet	* ungefährdet

Für Mecklenburg-Vorpommern liegt keine aktuelle Rote Liste vor. Der Stand von 1991 ist veraltet.

4.4.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund fehlender Vorkommen von Reptilien des Anhangs IV der FFH-RL und des begrenzten Potenzials des Untersuchungsgebietes als Lebensraum ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Reptilien des Anhangs IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

4.5 Wirbellose des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

4.5.1 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten keine holzbewohnenden Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten der Schmetterlinge bzw. Libellen nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen Arten sind in Tabelle 9 zusammengestellt.

Tabelle 9: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Insektenarten (Stand Mai 2018).

Deutscher Artname	Wissenschaftliche Bezeichnung	FFH-Anhang	RL EU	RL D	RL MV
Käfer					
Balkenschröter	*Dorcus parallelipipedus*	-	LC	-	*
Schmetterlinge					
Admiral	*Vanessa atalanta*	-	LC	*	*
Aurorafalter	*Anthocharis cardamines*	-	LC	*	*
Hauhechel-Bläuling	*Polyommatus icarus*	-	LC	*	*
Nesselschnabeleule	*Hypena proboscidalis*	-	-	*	*
Libellen					
Gebänderte Prachtlibelle	*Calopteryx splendens*	-	LC	*	3
Großer Blaupfeil	*Orthetrum cancellatum*	-	LC	*	*
Hufeisenjungfer	*Coenagrion puella*	-	LC	*	*
Mosaikjungfer	*Aeshna spec*	-	-	-	-
Pokaljungfer	*Erythromma lindenii*	-	LC	*	
Spitzenfleck	*Libellula fulva*	-	LC	*	3
Sonstige Insekten					
Erdhummel	*Bombus spec.*	-	-	-	-

Erläuterungen zur vorstehenden Tabelle siehe nächste Seite

Schutzstatus:	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH), Anhang II und IV	
RL EU	Rote Liste Europa (IUCN 2021)	
	LC – Least concern (ungefährdet); VU – Vulnerable (gefährdet)	
RL D	Rote Liste Deutschland (RLZ 2021) und	
	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (Käfer 2013, Schmetterlinge 1993, Libellen 1992)	
	R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion	
	0 ausgestorben oder verschollen	V Arten der Vorwarnliste
	1 vom Aussterben bedroht	D Daten unzureichend
	2 stark gefährdet	G Gefährdung anzunehmen
	3 gefährdet	* ungefährdet

Im Untersuchungsgebiet konnten keine streng geschützten Wirbellose nachgewiesen werden. Das Gebiet hat eine allgemeine Funktion für das Vorkommen dieser Arten.

Bezogen auf die Libellen finden sich auf der Fläche keine geeigneten Habitatgewässer (im Mai ausgetrocknet). Lediglich der im Süden gelegene Teich sowie der Graben sind dauerhaft wasserführend. Im Umfeld des Vorhabens findet sich eine Vielzahl dauerhaft wasserführender Gewässer. Der Teich und der Graben sollten soweit möglich erhalten und aufgrund offensichtlicher struktureller Mängel aufgewertet werden.

Der Einzelnachweis der gefährdeten Gebänderten Prachtlibelle ist vermutlich auf die westlich an das Plangebiet angrenzenden Röhrichte zurückzuführen, die geeignete nächtliche Ruheplätze für die Art darstellen.

Auch für den Spitzenfleck sind im Plangebiet mit Ausnahme des im Süden gelegenen Teichs keine gut geeigneten Habitate für die Eiablage und Larvalentwicklung vorhanden. Die Vorkommen auf der Fläche des Plangebietes resultieren vermutlich aus der Nähe zum westlich angrenzenden Niederungsbereich mit dichtem Röhrichtbestand.

Beide Arten sind nach der aktuellen Roten Liste der Libellen Deutschlands als nicht gefährdet eingestuft. Es ist davon auszugehen, dass sich der Gefährdungsstatus der beiden Arten bei Aktualisierung der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns ebenfalls deutlich verbessern würde. Die Rote Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern stammt aus dem Jahr 1992 und ist veraltet.

4.5.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund fehlender Vorkommen von streng geschützten Wirbellosen des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsgebiet und des begrenzten Potenzials an geeigneten Habitatstrukturen ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die Wirbellosen des Anhangs IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

4.6 Pflanzen des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie

4.6.1 Ergebnisse

Es wurden während der Begehungen 2018 keine Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

4.6.2 Denkbare Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufgrund fehlender Vorkommen von Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-RL im Untersuchungsgebiet ist eine Betroffenheit durch die geplanten Maßnahmen ausgeschlossen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für Pflanzen der Anhänge II und IV der FFH-RL nicht ausgelöst.

5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden oder vermindert wird

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (VA) zur Umsetzung des § 15 BNatSchG

Die folgenden Maßnahmen dienen der Umsetzung der allgemeinen Anforderungen des § 15 BNatSchG. Die Maßnahmen beinhalten sowohl planerische Optimierungen zur Umsetzung des Vermeidungsgebotes durch Reduktion des Flächenverbrauchs als auch spezifische Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und stofflichen Belastungen empfindlicher Biotope.

Diese Maßnahmen kommen grundsätzlich den besonders und streng geschützten Arten des Gebietes zu Gute, sind jedoch nicht spezifisch artenschutzrechtlich begründet.

- VA1: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch den Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik

Die Vermeidung bzw. Minimierung von Störungen der Brutplätze im Vorhabensbereich erfolgt durch einen Einsatz von Baugeräten nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (1970) sowie die aktuelle Fassung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

- VA2: Baumerhalt

Die aktuelle Planung sieht vor die bestehenden Bäume innerhalb der geplanten Grünflächen sowie die straßenbegleitenden Bäume entlang der Bürgermeister-Haupt- und der Schweriner Straße zu erhalten. Somit bleiben auch eine Vielzahl von Nistplatzmöglichkeiten für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten erhalten.

- VA3: Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes auf der Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs

Die betreffende Fläche ist im B-Plan mit der Bezeichnung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Der dortige Baum- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Des Weiteren soll eine Verdichtung des Bestandes um 20 % durch natürliche Sukzession und ggf. Pflanzung heimischer Sträucher (z.B.: Roter Hartriegel) erreicht werden. Vor Umsetzung der Maßnahme ist der Müll in diesem Bereich zu entfernen. Durch die Verdichtung des dortigen Baum- und Gehölzbestandes entstehen neue Nistplatzmöglichkeiten für Vögel. Außerdem wird die Insektendiversität erhöht. Des Weiteren entsteht ein Puffer zum an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Feuchtbiotop „Kuhweide“.

Neben diesen zuvor dargestellten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, dient auch eine der geplanten Kompensationsmaßnahmen der Umsetzung der allgemeinen Anforderungen des § 15 BNatSchG. Hierbei handelt es sich um die folgende Maßnahme:

- A2: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken (A2)

Die bestehende Windschutzpflanzung westlich des Wohnmobilparks soll aus Gründen der notwendigen Verkehrssicherheit am SO2 gefällt werden. Anstelle der Baumreihe soll eine naturnahe Feldheckenpflanzung erfolgen. Dies führt ebenfalls zur Abgrenzung der Flächen vom angrenzenden Feuchtbiotop „Kuhweide“. Es sollen einheimische Baum- und Straucharten (z.B. Schlehe) verwendet werden. Vor Umsetzung dieser Pflanzmaßnahme ist auch hier der Müll zu entfernen.

Durch die geplante Heckenpflanzung entstehen zum einen neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel sowie neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Des Weiteren entsteht ein Puffer zum an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Feuchtbiotop „Kuhweide“.

Spezifische artenschutzrechtliche Maßnahmen (VS)

Die folgenden Maßnahmen sind spezifisch artenschutzrechtlich begründet oder allgemein begründet jedoch von entscheidender Voraussetzung für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung

Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Zeitraumes, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres.

- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens

Der Erhalt des Drewes-Wäldchens dient v. a. dem Erhalt von Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Die vorhandenen Baumhöhlen und Baumspalten werden als Brutplätze bzw. Quartierstandorte aufgesucht. Ebenso finden Freibrüter geeignete Gehölzstrukturen als Bruthabitate. Zur Vermeidung der Zerschneidung von Flugrouten von Fledermäusen sollen vorhanden, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchens erhalten bleiben. Dies dient u. a. der Orientierung der Fledermäuse und der Nutzung als Jagdhabitat.

- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes

Bei der Durchführung des Vorhabens und der Wegekonzeption ist darauf zu achten, nur den unmittelbaren Arbeits- und Zielbereich auszuleuchten. Es sind möglichst wenige, niedrige Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel einzusetzen. Nach aktuellem Wissensstand sind Natriumdampf-Hochdrucklampen nicht mehr zu verwenden, sondern nach oben hin abgeschirmte warmweiß leuchtende LED-Lampen (BUND 2016). Die Lampengehäuse müssen allseits geschlossen sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Besonders sensibel ist der Bereich des Drewes-Wäldchens.

- VS4: Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung

Wird es notwendig zusätzliche Bäume zu fällen (welche im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt sind), sind diese rechtzeitig vorab gutachterlich auf das Vorkommen von Höhlen und/oder Spalten mit einer aktuellen Nutzung durch Fledermäuse durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Werden die von einer Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Es sollten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden.

- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Für die Kohlmeise besteht die Notwendigkeit, die im Zuge der Baufeldfreimachung verloren gehenden Niststätten zu ersetzen. Es werden pro Revier, das überplant wird, 2 Nistkästen als Ersatz festgelegt.

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

Insgesamt sind für die Kompensation 10 Nistkästen erforderlich.

- Weitere Maßnahme: Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung ist während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen notwendig, um besetzte Quartiere und Brutplätze auszuschließen. Des Weiteren muss kontrolliert werden, ob die angebrachten Fledermaus- und Vogelkästen von den betroffenen Arten angenommen wurden.

5.2 Risikomanagement/ Monitoring und Ökologische Baubegleitung

Da die vorgesehenen Maßnahmen grundsätzlich zielführend sind, jedoch insbesondere in Hinblick auf den Erfolg der Annahme von neuen Lebensräumen gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen, werden die Maßnahmen mit einem Risikomanagement begleitet. Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen zielführend umgesetzt werden und in Bezug auf die Aufwertung/ Schaffung von Lebensräumen ein möglicher Anpassungsbedarf der Maßnahmen zeitnah erkannt wird, so dass ggf. kurzfristig geeignete Nachbesserungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) wird u. a. gewährleistet, dass die in Kapitel 5 genannten Maßnahmen zeitlich und inhaltlich gemäß den formulierten Anforderungen sowie fachgerecht ausgeführt, die naturschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Im Rahmen der Ausführung lassen sich die vorgesehenen Maßnahmen zudem je nach den aktuellen Gegebenheiten optimieren.

Die vorgeschlagene Maßnahmen VS4 und VS5 haben als Vermeidungsmaßnahme eine sehr hohe Eignung, da die Erfolgswahrscheinlichkeit sehr hoch ist und die Entwicklungsdauer kurz (RUNGE et al. 2010). Die betroffenen Arten nehmen regelmäßig künstliche Nisthilfen an.

Die Erfolgskontrollen für die Maßnahmen VS4 und VS5 beschränken sich auf die Kontrolle der Kästen in der Bauphase sowie im 1. 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB).

6 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans 68/17 der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, das ehemalige Gelände der HEVAG Wismar zukünftig durch Einzelhandel, einen Wohnmobilpark, Wohnbebauung sowie Parkplatzmöglichkeiten zu nutzen. Die Fläche liegt innenstadtnah südlich der Altstadt an der Schweriner Straße in Wismar Süd.

Durch den Bau, den Betrieb und die Anlage der im B-Plan dargestellten Gebäude 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 durchgeführt. 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 5 Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere 3 Arten besteht ein potentielles Vorkommen. Es wurden keine Quartiere im festgestellt. Die vorkommenden Fledermausarten nutzen das im Geltungsbereich liegende Drewes-Wäldchen sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ als allgemeines Jagdhabitat.

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

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

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

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

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

7 Quellen

7.1 Rechtliche Grundlagen

39. BImSchV, Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert worden ist.

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970.

BArtSchV (2005): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge -in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), daszuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

NatSchAG M-V, Naturschutzausführungsgesetz: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

VSch-RL, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

7.2 Datengrundlagen und Literatur

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ & BLAK, BUND-LÄNDER-ARBEITSKREIS (2017): Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Teil I: Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie (mit Ausnahme der marinen Säugetiere). Stand: Oktober 2017

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2006): Arten Anhang IV FFH-Richtlinie. Verbreitung und Verbreitungskarten. Stand 2006.

BFN, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): Nationaler Bericht 2019 gemäß FFH-Richtlinie. URL: https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-ffh-bericht.html. Zuletzt aufgerufen am 12.02.2021

BUND, BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND (2016): Insektenfreundliche Außenbeleuchtung. URL: http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/. Abgerufen am 12.12.2018.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V., NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Franckh-Kosmos Verlags GmbH, Stuttgart.

FINCK, P., HEINZE, S., RATHS, U., RIECKEN, U. & A. SSYMANK (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Dritte fortgeschriebene Fassung 2017. Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 156. BfN. 637 S.

GARNIEL, A.; U. MIERWALD & U. OJOWSKI (2010): Arbeitshilfe Vögel im Strassenverkehr. Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.286/2007/LRB "Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna". Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Abteilung Straßenbau. Ausgabe 2010.

IUCN, INTERNATIONAL UNION FOR CONSERVATION OF NATURE (2021): The IUCN Red List of Threatened Species. Version 2019-1. https://www.iucnredlist.org/ zuletzt aufgerufen am 12.02.2021.

LFA MECKLENBURG-VORPOMMERN, LANDESFACHAUSSCHUSS FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ UND -FORSCHUNG (2019): Fledermausarten in MV. URL: https://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Zwergfledermaus.51.0.html. Abgerufen am 20.09.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (1991): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Biotop- und Nutzungstypenkartierung (CIR, 1991) URL: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php. Abgerufen am 02.01.2019.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Büro Froelich & Sporbeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand 20.09.2010.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2. Stand 2013.

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Fassung vom 08.November 2016.URL: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf. Aufgerufen am 23.09.2019

LUNG M-V, LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2019): Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie. Artensteckbriefe. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm. Abgerufen am 20.09.2019.

NABU, NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (2021): Rote Liste der Brutvögel Sechste gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im Juni 2021; URL: https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/roteliste-2021.html. Zuletzt aufgerufen am: 05.07.2021

RLZ, ROTE-LISTE-ZENTRUM (2021): Artensuchmaschine der bundesweiten Roten Listen der Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. URL: https://www.rote-liste-zentrum.de/. Zuletzt aufgerufen am: 12.02.2021

RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: LOUIS, H. W., REICH, M., BERNOTAT, D., MAYER, F., DOHM, P., KÖSTERMEYER, H., SMIT-VIERGUTZ, J., SZEDER, K.). - Hannover, Marburg.

SELUX, vom 07.12.2020: Lärmgutachten zum ehem. edis-Gelände Wismar.

SMWA, SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND VERKEHR (HRSG) (2012): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. – Ein Leitfaden für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen, Dresden. 114 Seiten.

SÜDBECK, P., Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, & T. Ryslavy (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Ber. Vogelschutz 52: 19-67.

VOIGTLÄNDER, U. & H. Henker (2005): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern. 5. Fassung. Stand November 2005.

VÖKLER, F. B. Heinze, D. Sellin, H. Zimmermann (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung. Hrsg. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern. Stand Juli 2014.

WERNER & BALCI (2018): Schalltechnisches Prognosegutachten für einen Einkaufspark mit südlich anschließender Wohnbebauung. VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109. Esslingen, 26.11.2018.

ZAHN, A. & M. HAMMER (2016): Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - ANLiegen Natur 39(1). S. 27-35. Laufen. URL: www.anl.bayern.de/publikationen. Aufruf am 13.12.2018.

Anhang 1

Formblätter zur Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fledermäuse:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Europäische Vogelarten:

- Ungefährdete Freibrüter
- Ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie

Der Abendsegler ist eine ziehende Art. Die Wochenstubenkolonien befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Mitteleuropa. Die Winter- und Paarungsgebiete befinden sich in Süd- und dem südlichen Mitteleuropa. In Deutschland liegen die Reproduktionsgebiete im Nordosten.

Der Große Abendsegler lebt bevorzugt in Wäldern der tieferen Lagen bis 550 m ü. NN. Besiedelt werden vorzugsweise Auwälder, Buchenwälder und Eichenwälder, alter Baumbestand in Siedlungen. Als Jagdlebensraum werden alle Landschaften genutzt, häufiger jedoch Gewässer und Auwälder, weniger häufig Nadelwaldbestände. Sommerquartiere befinden sich überwiegend in Spechthöhlen, seltener auch andere Baumhöhlen in Laubbäumen. Nadelbäume werden nur selten besiedelt. Die Winterquartiere befinden sich zumeist in dickwandigen Baumhöhlen, in Gebäuden und in Felsspalten.

Die Jagdgebiete befinden sich in bis zu 26 km Entfernung zu den Quartieren. Die Art besitzt keine festen Jagdgebiete. Quartierwechsel erfolgen in Entfernungen bis zu 12 km. Die Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen beträgt oft > 1.000 km.

Abendseglerweibchen sind hochgradig ortstreu in Bezug auf ihr Aufzuchtgebiet. Alt- und Jungtiere kehren im Frühjahr an ihre Geburtsorte zurück. Die Männchen sind weniger ortstreu und streifen umher.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern

Der Große Abendsegler ist in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Es fehlen allerdings häufig sichere Quartiernachweise der Art. Der Verbreitungsschwerpunkt des Großen Abendseglers liegt in feuchten Waldgebieten mit vielen Gewässern und einem hohen Anteil an alten Laubbäumen. Winterquartiere der Art finden sich in Mecklenburg-Vorpommern vor allem in küstennahen, altholzreichen Wäldern. Allerdings werden auch exponierte Gebäude zur Überwinterung genutzt.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen

Da es sich bei dem Abendsegler um eine baumbewohnende Fledermausart handelt, ist die Hauptgefährdungsursache der Verlust von Quartierbäumen aufgrund forstwirtschaftlicher Maßnahmen, Fällungen und Baumpflegemaßnahmen. Des Weiteren kann es zur Gefährdung der Art durch Windkraftanlagen kommen. Dies spielt besonders während der saisonalen Wanderungen eine wichtige Rolle.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Nachweise des Großen Abendseglers gelangen mehrfach auf der Fläche. An den drei Standorten der Waldbox wurden 22, 34 und 108 Rufe sicher der Art zugeordnet. Die Detektorbegehungen erbrachten insgesamt 6 Nachweise (IUS 2018).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Sommerquartiere der Art visuell oder akustisch nachgewiesen werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes und der Häufigkeit der akustischen Nachweise ist die Nutzung von Baumhöhlen jedoch nicht auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet Bestandteil eines Jagdgebietes des Großen Abendseglers ist.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist beim Abendsegler als weit verbreitete, ziehende Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- *Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum" der lokalen Population).*
- *Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.*

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Bewertung deren Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil er u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug nimmt.

- *Zustand der Population: Die Wochenstubenkolonie bzw. die Paarungsquartiere sind nicht bekannt; dementsprechend liegen keine Informationen zu ihrer Größe als maßgeblichem Parameter für die Bewertung vor.*
- *Habitatqualität (nur bezogen auf das Jagdhabitat im Untersuchungsgebiet; eine Einstufung der Habitatqualität im Umkreis der Wochenstube ist nicht möglich, da sich diese außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet): „gut“*
  - *Die abwechslungsreiche Struktur des Untersuchungsgebietes setzt sich nordwestlich mit der Kuhweide und Röhrichtzonen fort.*
  - *Im 2 km Radius um das Untersuchungsgebiet bieten Gewässer, Waldabschnitte und Wiesen der Art günstige Jagdbedingungen.*
  - *Im Untersuchungsgebiet besteht nur ein geringes Baumhöhlenangebot für den Großen Abendsegler, v. a. im Drewes-Wäldchen.*
- *Beeinträchtigungen: Eine Bewertung ist mangels Kenntnis der Wochenstuben- und Paarungsquartiere nicht möglich. Im Untersuchungsgebiet sind keine Beeinträchtigungen bekannt.*

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4).*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung der Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere des Großen Abendseglers im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Gehölze (VS1) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten des Großen Abendseglers. Der Abendsegler fliegt zudem bevorzugt in Höhen, die eine Kollision mit PKW unwahrscheinlich machen. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten des Abendseglers durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Zerschneidung oder Störung von Flugrouten des Großen Abendseglers durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Es gibt häufig keine definierten Jagdgebiete, die Tiere scheinen umherzuschweifen (Dietz et al. 2007).

Eine betriebsbedingte Störung durch Lichteinfluss ist beim Großen Abendsegler nicht zu erwarten. Er nutzt u. a. Insektenansammlungen unter Straßenlaternen zur nächtlichen Jagd. Eine Ausleuchtung von Quartieren im Gebiet ist nicht gegeben. Die umliegenden Gehölzstrukturen werden durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3) vor permanenter Beleuchtung geschützt.
Da keine Sommerquartiere des Großen Abendseglers nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden zwar mehre Bäume mit Höhlen bzw. Spalten erfasst, es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch den Großen Abendsegler und anderer Fledermausarten. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Art lebt bevorzugt in Auwälder, an Niederungen und Gewässer. Sommerquartiere der Mückenfledermaus finden sich hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen. Zum Überwintern nutzt die Art ebenfalls Gebäude Baumquartiere. Jagdhabitate befinden sich hauptsächlich an Gewässern entlang der Gehölzkante, über Kleingewässern, kleinräumig auch an Einzelbüschen oder Bäumen. Die Mückenfledermaus tritt oft syntopisch mit der Zwergfledermaus auf.

Jagdgebiete liegen typischerweise im Radius von 2 km um die nächsten Quartiere. Insgesamt ist die Gesamtausdehnung der Jagdgebiete größer, die Größe der beflogenen Jagdhabitate jedoch kleiner als bei der Zwergfledermaus. Zur Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen gibt es aktuell keine gesicherten Angaben. Die größte bisher nachgewiesene Distanz beträgt 775 km.

Paarungsquartiere werden über Jahre aufgesucht.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Mückenfledermaus ist in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Jedoch gibt es große Unterschiede in der Bestandstdichte. Der Verbreitungsschwerpunkt der Mückenfledermaus liegt in feuchten Waldgebieten mit vielen Gewässern und einem hohen Anteil an alten Laubbäumen.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Da sich die Quartiere der Mückenfledermaus in Bäumen in feuchten Wäldern und in Gebäuden befinden, können diese vor allem durch forstwirtschaftliche Maßnahmen und Sanierungsarbeiten beeinträchtigt werden.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Mückenfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 14, 15 und 397 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden insgesamt 29 Rufe erfasst. Flugrouten führten entlang des Weges im Drewes-Wäldchen und außerhalb des Gebietes entlang der Schweriner Straße sowie entlang der Kleingartensiedlung. Diese Art weist nach den Zwergfledermäusen die zweithäufigste Rufanzahl auf.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Mückenfledermaus Baumhöhlen in dem Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Mückenfledermaus als weit verbreiteter Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population derzeit nicht klassifizierbar, da es an Grundlagenforschung zu der Art fehlt.

- *Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Es ist derzeit keine Aussage über die Einstufung der Mückenfledermaus möglich.*
- *Habitatqualität: Die Habitatansprüche sind in Deutschland noch nicht ausreichend erforscht. Mangels Kenntnisstandes kann die Habitatqualität nicht bewertet werden.*
  Es sind einige Bäume mit Höhlen und Spalten vorhanden, die als Tagesquartiere genutzt werden könnten.
  Als Jagdhabitat ist das Untersuchungsgebiet nur untergeordnet geeignet, da nach bisherigen Kenntnissen die Art bevorzugt am Wasser entlang der Vegetationsstrukturen jagt. Allerdings wurde die

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Mückenfledermaus entlang des Weges im Drewes-Wäldchen nachgewiesen, parallel der Jagdroute der Zwergfledermaus.

- *Beeinträchtigungen: Gefährdungsfaktoren sind noch nicht genügend erforscht und werden nicht bewertet. In dem Untersuchungsgebiet sind derzeit keine Beeinträchtigungen bekannt.*

Erhaltungszustand: Derzeit keine Einschätzung möglich

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten in baubedingten zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Quartiere der Mückenfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgelegt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Mückenfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnte.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten der Mückenfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Fledermäuse sind nachtaktiv. Die Mückenfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3) wird eine dauerhafte Ausleuchtung von potenziellen Quartieren und Flugrouten vermieden. Die Mückenfledermaus kann die zusätzlichen Lichtkegel der Anlagen für sich als Jagdnische nutzen.

Eine Zerschneidung von Flugrouten der Mückenfledermaus durch Bau und Betrieb ist bei Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2) nicht gegeben. Flugrouten der Mückenfledermaus führen entlang des Weges im Drewes-Wäldchen, eine weitere liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes im Norden.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Mückenfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Rauhautfledermaus ist eine wandernde Art. Sie lebt bevorzugt in naturnahen reich strukturierten Waldhabitaten, oft in der Nähe von Gewässern. Die Jagdgebiete der Art finden sich typischerweise in Wäldern und an deren Rändern, häufig auch über Gewässern, zur Zugzeit auch in Siedlungen. Als Sommerquartiere nutzt die Rauhautfledermaus hauptsächlich Rindenspalten, Baumhöhlen oder Kästen. Winterquartiere der Art werden häufig in Baumhöhlen und Holzstapeln, aber auch in Spalten an Gebäuden und Felswänden festgestellt.

Die Jagdgebiete sind bis zu 6,5 km vom Quartier entfernt. Sie können über 20 km² groß sein, sind aber meist in 4-11 kleinere Teiljagdgebiete unterteilt.

Die Rauhautfledermaus ist ein Saisonaler Weitstrecken-Wanderer. Die Überwinterungsgebiete liegen ca. 1000 km entfernt.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Rauhautfledermaus ist in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Jedoch gibt es große Unterschiede in der Bestandstdichte. Der Verbreitungsschwerpunkt der Rauhautfledermaus liegt in feuchten Waldgebieten mit vielen Gewässern und einem hohen Anteil an alten Laubbäumen.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Da sich die Quartiere der Rauhautfledermaus in Bäumen in feuchten Wäldern befinden, können diese vor allem durch forstwirtschaftliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Des Weiteren kann die Anwendung von Pestiziden innerhalb von Jagdgebieten wichtige Nahrungsgrundlagen verringern. Außerdem können Windkraftanlagen wichtige Flugrouten insbesondere in den Durchzugsgebieten der Art zerschneiden.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Rauhautfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 52, 4 und 36 Rufen identifiziert. Bei den Detektorbegehungen wurden 3 Rufsequenzen der Art zugeordnet. Eine Flugroute liegt nördlich des B-Plangebietes im Bereich der durchgrünten Siedlung. Im Plangebiet selbst konnte keine spezielle Route abzuleiten werden.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Rauhautfledermaus Bäume mit Höhlen und Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Rauhautfledermaus als weit verbreitete wandernde Art nicht möglich.

Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- *Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum" der lokalen Population).*
- *Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.*

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug genommen wird.

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

- *Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die geringe Zahl an Rufnachweisen lässt auf eine kleine Kolonie schließen. Der Zustand der Population wird mit „mittel-schlecht" bewertet.*
- *Habitatqualität: „mittel bis schlecht"*
  - *Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit geeigneter Struktur im 5 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht").*
  - *Tümpel, Weiher und Flussläufe im Untersuchungsraum sind vorhanden. („hervorragend").*
  - *Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 5 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen über 2 % und unter 10 % („gut").*
  - *Angebot an als Quartier geeigneten Bäumen im Untersuchungsraum: weniger als 10 Bäume pro Hektar ("mittel bis schlecht")*
- *Beeinträchtigungen: Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgen („mittel").*

  Zersiedelung/Zerschneidung im 5 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet deutlich unter 30 km² („stark").

  Ein Wochenstubenquartier ist nicht bekannt. Aussagen zu Beeinträchtigungen können nicht getroffen werden.

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Rauhautfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Rauhautfledermaus.

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten der Rauhautfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden, keine Quartiere im Gebiet nachgewiesen wurden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (VS3) wird eine Ausleuchtung von potenziellen Einzelquartiere und Teilflächen des Jagdhabitats vermieden. Ausgeprägte Flugrouten sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Zwar befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes Bäume mit Höhlen und/ oder Spalten, welche ein mögliches Tagesquartier für die Rauhautfledermaus darstellen. Es fehlen jedoch Nachweise einer aktuellen Nutzung durch die Art und andere Fledermäuse. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern, sind die durch eine baubedingte zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
Wahrung des Erhaltungszustandes Die Gewährung einer Ausnahme führt zu: ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich
Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Schutzstatus	
☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Wasserfledermaus ist eine in Mitteleuropa verbreitete, anpassungsfähige Art.

Typische Jagdreviere der Wasserfledermaus liegen über Gewässern oder in Gewässernähe. Einzelne Tiere nutzen aber auch in Wäldern oder Parks. Die Sommerquartiere der Art befinden sich in Baumhöhlen und Fledermauskästen in Auwäldern, gewässerbegleitenden Gehölzstreifen oder entfernt liegenden Waldgebieten und Siedlungen. Winterreviere der Wasserfledermaus sind v. a. in Baumhöhlen, Felsspalten, Höhlen, Stollen, Bunkeranlagen und Kellern lokalisiert.

Die Jagdgebiete sind im Mittel 2,3 km (Weibchen) bzw. 3,7 km (Männchen) vom Quartier entfernt. Einzeltiere legen aber auch Entfernungen von bis zu 15 km zum Jagdrevier zurück. Die Größe der Jagdgebiete reicht von 0,1 ha bis 7,5 ha. Meist bestehe sie aus 2-8 Teiljagdgebieten.

Außerdem kann der Wochenstubenverband durch 2-3 tägigen Quartierwechsel bis zu 40 Baumhöhlen aufsuchen, die bis zu 2,6 km voneinander entfernt sind. Sommer- und Winterquartiere liegen meist weniger als 150 km voneinander entfernt.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Art ist in Mecklenburg-Vorpommern flächig und relativ gleichmäßig verbreitet. Der Verbreitungsschwerpunkt der Art liegt in der Mecklenburger Seenplatte und in weiteren gewässereichen Gebieten.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Da sich die Quartiere der Wasserfledermaus in Bäumen in Gewässernähe befinden, können diese vor allem durch forstwirtschaftliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Des Weiteren kommt es zur Zerschneidung von Flugrouten durch breit ausgebaute, stark befahrene Straßen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Wasserfledermaus wurde an drei Standorten der Waldbox mit 1, 3 und 13 Rufen identifiziert. Sichere Nachweise erfolgten mit 8 Rufaufnahmen der Waldbox am Standort 3 und mit einem Rufnachweis während der Detektorbegehung. Flugrouten sind aufgrund der geringen Anzahl an Nachweisen nicht abzuleiten.

Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass die Wasserfledermaus Bäume mit Höhlen oder Spalten im Untersuchungsgebiet als Tagesquartier aufsucht.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Wasserfledermaus als weit verbreitete wandernde Art nicht möglich. Pragmatisch erfolgt eine räumliche Abgrenzung der lokalen Population mit folgenden Annahmen:

- *Die lokale Population wird ausgehend vom Untersuchungsgebiet definiert (das Untersuchungsgebiet ist das „gedachte Zentrum" der lokalen Population).*
- *Die lokale Population setzt sich außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.*

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Winterquartiere Bezug genommen wird.

- *Zustand der Population: Die mittlere Anzahl überwinternder Tiere ist nicht bekannt. Dieses Kriterium kann nicht bewertet werden.*

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

- *Habitatqualität: „mittel bis schlecht": Der Anteil an insektenreichen Stillgewässern mit mehr als 1 ha im Verbreitungs-gebiet beträgt 2-10 % ("gut").*

  Der Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände im Verbreitungsgebiet beträgt weniger als 20 % („mittel-schlecht").

  Die Habitatqualität der Winterquartiere ist nicht bekannt und kann nicht bewertet werden.
- *Beeinträchtigungen: Beeinträchtigung der Jagdgewässer und damit Verminderung des Nahrungs-angebotes im Verbreitungsgebiet ist nicht bekannt. (keine Bewertung)*

  Zu Störungen des Winterquartiers können keine Aussagen getroffen werden. (keine Bewertung)

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Wasserfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten für Bäume (VS1) sowie die Überprüfung von baubedingt zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vor Beginn der Baufeldfreimachung (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten der Dienstleister statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Wasserfledermaus. Abendliche und nächtliche Anlieferverkehre erfolgen nicht in einem Umfang, der eine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus begründen könnten.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Eine Störung der Aktivitäten der Wasserfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden und das Jagdgebiet weit über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinausgeht.

Eine Störung von Flugrouten der Wasserfledermaus durch Bau und Betrieb (Lärm- und Lichteinfluss) ist nicht gegeben. Aufgrund der geringen Aktivität der Wasserfledermaus im Untersuchungsgebiet sind keine Flugrouten ableitbar. Die Wasserfledermaus jagt in 5-40 cm Höhe über dem Wasser und nutzt einen Radius von ca. 3-6 (10) km um das Quartier (Dietz et al. 2007). Geeignete Jagdhabitate sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden.

Da keine Sommerquartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage nicht gegeben.

Der Verbotstatbestand wird nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Obwohl keine Sommerquartiere der Wasserfledermaus nachgewiesen wurden, ist aufgrund der Nachweise von Baumhöhlen und/ oder -spalten eine Erfüllung des Verbotstatbestandes nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch eine zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Angaben zur Autökologie:

Die Zwergfledermaus ist in Mitteleuropa die häufigste Fledermausart. Dies ist bedingt durch ihre vergleichsweise geringen Ansprüche an Quartiere und Jagdhabitate. Sie gilt als typischer Kulturfolger (LFA Mecklenburg-Vorpommern 2019).

Die Art bevorzugt strukturreiche, offene und halboffene Lebensräume, häufig auch dörfliche und städtische Siedlungen. Sie ist äußerst anpassungsfähig. Sommerquartiere der Zwergfledermaus finden sich hauptsächlich an Gebäuden (Spalten), in Baumhöhlen oder Kästen (in Brandenburg auch Wochenstuben). Die Winterquartiere befinden sich meist in und an Gebäuden.

Die Jagdhabitate der Art sind hauptsächlich im strukturreichen Offenland mit hoher Dichte an Gehölzbiotopen. Es werden aber auch Siedlungen (an Straßenlaternen), über Gewässern und an Waldrändern genutzt. In Wäldern finden sich Jagdhabitate typischerweise entlang von Leitlinien (Wege, Schneisen etc.).

Die Jagdgebiete der Zwergfledermaus liegen im Radius von 2 km um Quartiere. Die individuelle Aktionsraumgröße ist aber abhängig vom Nahrungsangebot (bis > 50 ha). Die Entfernung zwischen den Winterquartieren und den Sommerlebensräumen beträgt meist < 50 km. Die größte nachgewiesene Distanz liegt jedoch bei 770 km.

Die Wochenstubenquartiere werden durchschnittlich alle 12 Tage gewechselt. Die Zwergfledermaus ist aber eine recht ortstreue Art. Ihre Saisonüberflüge zwischen Winter- und Sommerquartier sind nicht länger als 20 km.

Quellen: Dietz et al. (2007), LUNG M-V (2019)

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die Zwergfledermaus Art ist in Mecklenburg-Vorpommern flächig und relativ gleichmäßig verbreitet. Der Verbreitungsschwerpunkt der Art liegt in Städten und Dörfern mit einer wald-, feuchtgebiets- und gewässerreichen Umgebung und geeigneten Gebäudequartieren.

Quellen: LUNG M-V (2019), LFA Mecklenburg-Vorpommern (2019)

Gefährdungsursachen:

Die Zwergfledermaus und ihre Quartiere wird insbesondere durch Gebäudesanierungen sowie die unsachgemäße Verwendung von Holzschutzmittel negativ beeinträchtigt. Des Weiteren sind Zwergfledermäuse ein Kollisionsopfer im Straßenverkehr und durch Windkraftanlagen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Art im Untersuchungsgebiet. An den drei Standorten der Waldbox wurden 91, 26 und 478 Rufsequenzen zugeordnet. Die Detektorbegehungen erbrachten insgesamt 99 Nachweise (IUS 2018). Die Dominanz der Zwergfledermaus im Gebiet wurde dadurch bestätigt.

Abgrenzung der lokalen Population:

Eine Differenzierung lokaler Populationen ist bei der Zwergfledermaus als weit verbreitete Art nicht möglich. Pragmatisch wird das Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der lokalen Population gleichgesetzt.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

Nach den Kriterien des BfN (2017) ist die Bewertung des Erhaltungszustands der lokalen Population nur eingeschränkt möglich, weil u. a. auf die nicht bekannten Wochenstubenkolonien und –quartiere Bezug genommen wird.

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

- *Zustand der Population: Der Umfang der Wochenstubenkolonien ist nicht bekannt. Die Nachweishäufigkeit lässt auf einen Umfang mit weniger als 50 adulten Weibchen in der Kolonie schließen. ("mittel-schlecht")*
- *Habitatqualität: „mittel-schlecht": Anteil der Laub- und Laubmischwaldbestände mit hohem Anteil an Grenzlinien im 3 km-Radius um die Quartiere: Um das Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil weniger als 20 % („mittel-schlecht").*

  Stillgewässer und Bach- bzw. Grabenläufe im 1 km-Radius sind vorhanden („hervorragend").

  Anteil strukturreicher, extensiv genutzter Kulturlandschaft im 3 km-Radius um das Quartier: Die Flächenanteile extensiv genutzten Grünlandes bzw. von extensiv genutzter Kulturlandschaft liegen unter 10 % („mittel-schlecht").
- *Beeinträchtigungen: Forstwirtschaftliche Maßnahmen: Die Waldflächen liegen im städtischen Bereich. Wir gehen davon aus, dass forstwirtschaftliche Maßnahmen zur Verkehrs-sicherung erfolgen („mittel").*

  Anteil Siedlungs-/ Verkehrsfläche im 3 km-Radius um die Wochenstubenquartiere: Der Anteil liegt im Untersuchungsgebiet über 20 % („stark").

Erhaltungszustand: C

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten – Tagesquartiere an Bäumen (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Vermeidung der Ausleuchtung von Flugrouten und Jagdhabitaten im Beleuchtungskonzept (Maßnahme VS3).*
- *Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung (VS4)*
- *Ökologische Baubegleitung während der Baumfällungen und vor Beginn der Baumaßnahmen (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Ein Tötungsrisiko könnte baubedingt dann entstehen, wenn besetzte Tagesquartiere der Zwergfledermaus im Zuge der Bauarbeiten zerstört würden. Durch die Beachtung der Fällzeiten von Gehölzen (VS1) sowie die Überprüfung von zusätzlich zu fällenden Bäumen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse (VS4) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes Tötungsrisiko besteht nicht. Die vorgesehenen Verkehre durch Kunden und Anlieferer stellen keine Erhöhung des Tötungsrisikos über das allgemeine Lebensrisiko hinaus dar. Die Verkehre finden überwiegend auf dem Parkplatz zu den Geschäftszeiten des Marktes statt. Sie liegen somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Zwerg-fledermaus.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine Störung der Aktivitäten der Zwergfledermaus durch nächtlichen Baubetrieb ist auszuschließen, da die Bauarbeiten überwiegend am Tage stattfinden. Die Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse liegt zwischen der späten Dämmerung bis zum Morgengrauen (LUNG M-V 2019). Die Zwergfledermäuse sind lärm- und lichttolerant (SMWA 2012). Eine Störung durch Bauaktivitäten am Tage ist daher nicht gegeben.

Die Flugrouten der Art werden kaum gestört. Die Zwergfledermaus jagt großräumig und ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht auf bestimmte Lebensräume beschränkt. Die Hauptflugrouten sind bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen VS2 (Erhalt des Drewes-Wäldchens) und VS3 (Anpassung des Beleuchtungskonzeptes) nicht durch den Verbotstatbestand der Störung betroffen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Im Untersuchungsgebiet wurden das Verwaltungsgebäude und geeignete Bäume auf Quartiere der Zwergfledermaus untersucht. Es gab keine Anzeichen auf Wochenstuben und Winterquartiere. Aufgrund der Rufnachweise ist eine Wochenstube in der Altstadt, ca. 200 m vom Untersuchungsgebiet entfernt, anzunehmen. Eine Auswirkung auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nur durch den Verlust essentieller Jagdhabitate auftreten. Das Untersuchungsgebiet wird nicht als essentielles Jagdhabitat gewertet, da in den Niederungen und Kleingartenanlagen ein größeres Nahrungsangebot an Insekten (Zweiflügler, Mücken, Fliegen) vorhanden ist.

Tagesquartiere in Spalten an Bäumen werden nur vereinzelt genutzt (Dietz et al. 2007), sind jedoch aus Vorsorgegründen im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die durch eine zusätzliche Fällung betroffenen Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) auf eine Nutzung durch Fledermäuse hin zu kontrollieren. Ergeben sich im Rahmen dieser Untersuchungen konkrete Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen Höhlen/ Spalten, ist ein entsprechender Ausgleich durch das Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen (VS4).

Aufgrund dieser Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
Wahrung des Erhaltungszustandes Die Gewährung einer Ausnahme führt zu: ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen ☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich
Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Ungefährdete Freibrüter

Schutzstatus

☐ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden Brutnachweise bzw. Verdacht auf Bruten von insgesamt 10 Arten der ungefährdeten und weit verbreiteten Freibrüter festgestellt. Es handelt sich um die folgenden Arten: Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Sing-drossel, Zaunkönig und Zilpzalp.

Angaben zur Autökologie:

Die festgestellten Arten stellen geringe Ansprüche an ihren Lebensraum. Sie werden gewöhnlich in Wäldern, Gehölzen und Hecken, aber auch in Parks und Siedlungen angetroffen.

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die genannten Arten sind in ganz Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet.

Gefährdungsursachen:

Die ungefährdeten Freibrüter werden innerhalb von Siedlungen durch den Verlust von Gehölzen und die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt. Aufgrund ihrer starken Anpassungsfähigkeit, können sie jedoch problemlos auf andere Habitate ausweichen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden die folgenden Arten der ungefährdeten Freibrüter festgestellt:

- *Amsel (7 Reviere),*
- *Buchfink (5 Reviere),*
- *Mönchsgrasmücke (2 Reviere),*
- *Nachtigall (2 Reviere),*
- *Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),*
- *Rotkehlchen (2 Reviere),*
- *Schwanzmeise (1 Reviere),*
- *Singdrossel (3 Reviere),*
- *Zaunkönig (2 Reviere),*
- *Zilpzalp (5 Reviere).*

Abgrenzung der lokalen Population:

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuen-gemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes fort.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

- *Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, der unspezifischen Habitatansprüche sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut" bewertet werden kann.*
- *Habitatqualität: insgesamt „gut". Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind in der Umgebung und im erweiterten Untersuchungsgebiet weit verbreitet.*
- *Beeinträchtigungen: derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.*

Erhaltungszustand: B

Ungefährdete Freibrüter

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der Fällzeiten für die Baufeldfreimachung (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (Maßnahme VS3).*
- *Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Eine baubedingte Störung (Schallimmissionen, Bewegungsunruhe, Lichtimmission) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für die Vogelarten im Bereich des Drewes-Wäldchens und angrenzend zum Untersuchungsgebiet anzunehmen. Folgende Vogelarten sind mit ihren Revieren potenziell betroffen:

- *Amsel (7 Reviere),*
- *Buchfink (5 Reviere),*
- *Mönchsgrasmücke (2 Reviere),*
- *Nachtigall (2 Reviere),*
- *Ringeltaube (mehrere Brutstätten),*
- *Rotkehlchen (2 Reviere),*
- *Schwanzmeise (1 Revier),*
- *Singdrossel (3 Reviere),*
- *Zaunkönig (2 Reviere),*
- *Zilpzalp (5 Reviere).*

Eine betriebsbedingte Störung entsteht durch die Außenbeleuchtung, den Fahrzeugverkehr und Bewegungsunruhe. Da das Vorhaben inmitten der Stadt umgesetzt wird, sind die betroffenen Vogelarten an Siedlungsstrukturen gewöhnt und tolerieren den alltäglichen Umgebungslärm. Betriebsbedingte Störungen durch die Außenbeleuchtung können durch geeignete Beleuchtungskonzepte (VS3) minimiert werden.

Ungefährdete Freibrüter

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für alle betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Von einem anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen:

- *Amsel (4 Reviere),*
- *Buchfink (2 Reviere),*
- *Mönchsgrasmücke (2 Reviere),*
- *Nachtigall (2 Reviere),*
- *Ringeltaube (mind. 4 Niststätten),*
- *Rotkehlchen (1 Revier),*
- *Schwanzmeise (1 Revier),*
- *Singdrossel (1 Revier),*
- *Zilpzalp (3 Reviere).*

Alle betroffenen Freibrüter sind nicht nistplatztreu, d. h. sie nutzen dieselbe Fortpflanzungsstätte im Folgejahr nicht mehr (LUNG M-V 2016). Bei Baufeldfreimachung im Winter (VS1) wird der Verbots-tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfüllt. Die Vogelarten können aufgrund ihrer geringen Spezialisierung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes neue Reviere besetzen. Sinnvoll ist eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn, um das Risiko der Zerstörung neuer Reviere zu vermeiden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen kann der Standort (Begleitgrün) wieder besiedelt werden.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Ungefährdete Freibrüter

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Höhlen- und Nischenbrüter

Schutzstatus

☒ Anh. IV FFH-Richtlinie	

Bestandsdarstellung

Kurzbeschreibung Biologie / Verbreitung in MV:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden Brutnachweise bzw. Verdacht auf Bruten von insgesamt 4 Arten der ungefährdeten und weit verbreiteten Höhlen- und Nischenbrüter festgestellt. Es handelt sich um die folgenden Arten: Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise und Sumpfmeise.

Angaben zur Autökologie:

Die nachgewiesenen Arten Blaumeise und Kohlmeise sind in Wäldern und Gehölzen mit Höhlenangebot, aber auch in Parks und Siedlungen anzutreffen. Die Sumpfmeise bevorzugt feuchte Laubwälder und halboffene Kulturlandschaften mit alten Bäumen in Hecken und Feldgehölzen sowie größere Parks und Obstgärten. Der Haussperling ist ein Kulturfolger, der Nischen und Höhlen an Gebäuden oder Nistkästen als Brutplätze benötigt.

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

Die genannten Arten sind in ganz Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet.

Die Arten Blaumeise, Kohlmeise und Sumpfmeise sind in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ungefährdet. Der Haussperling steht deutschlandweit und im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern auf der Vorwarnliste

Gefährdungsursachen:

Die ungefährdeten Nischen- und Höhlenbrüter werden innerhalb von Siedlungen durch den Verlust von Gehölzen mit geeigneten Baumhöhlen sowie durch Gebäudesanierungen und den damit einhergehenden Verlust von Spalten und Nischen. Aufgrund ihrer starken Anpassungsfähigkeit, können sie jedoch problemlos auf andere Habitate ausweichen.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell vorkommend

Im Untersuchungsgebiet brüten folgende Arten in Nischen bzw. Höhlen:

- *Blaumeise (1 Reviere),*
- *Haussperling (2 Reviere),*
- *Kohlmeise (7 Reviere),*
- *Sumpfmeise (1 Revier).*

Abgrenzung der lokalen Population:

Die Vorkommen im Untersuchungsgebiet bilden aufgrund der weiten Verbreitung eine lokale Individuengemeinschaft. Die lokale Population setzt sich auch außerhalb des Untersuchungsgebietes weiter fort.

Bewertung des Erhaltungszustandes:

- *Zustand der Population: Aufgrund der weiten Verbreitung im Untersuchungsgebiet, des Vorhandenseins von Höhlenbäumen und Gebäudestrukturen sowie des bundesweit- und landesweit günstigen Erhaltungszustandes wird davon ausgegangen, dass der Zustand der lokalen Population mit „gut" bewertet werden kann.*
- *Habitatqualität: insgesamt „gut". Die Lebensräume der hier behandelten funktionalen Gruppe sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung verbreitet.*
- *Beeinträchtigungen: Derzeit sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.*

Erhaltungszustand: B

Höhlen- und Nischenbrüter

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- *Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Gehölzbeseitigung (Maßnahme VS1)*
- *Erhalt des Drewes-Wäldchens (VS2)*
- *Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (VS5)*
- *Ökologische Baubegleitung (Weitere Maßnahme).*

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenbegrenzung für die Baufeldfreimachung (VS1) wird das Tötungsverbot für alle im Gebiet nachgewiesenen Arten eingehalten. Eine betriebsbedingte Erhöhung des Tötungsrisikos über das normale Lebensrisiko hinaus ist bei dem Vorhaben auszuschließen.

Der Verbotstatbestand ist nicht erfüllt.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Durch bauzeitliche Schallimmissionen werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zeitweilig beeinträchtigt, so dass diese von den betroffenen Arten temporär nicht mehr oder nur eingeschränkt genutzt werden können. Wegen der nur temporären Stördauer werden die Lebensräume nach Bauende den Arten wieder uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Von bau- und anlagebedingten Störungen können folgende Arten betroffen sein:

- *Blaumeise (2 Reviere),*
- *Haussperling (3 Reviere),*
- *Kohlmeise (7 Reviere),*
- *Sumpfmeise (1 Revier).*

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für die betroffenen Arten ausgeschlossen werden, da sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten nicht verschlechtert. Vorhabensbedingte Störungen betreffen nur geringe Anteile der lokalen Population.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen

Höhlen- und Nischenbrüter

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Von einem anlagebedingten Verlust von Niststätten/Revieren im Untersuchungsgebiet sind folgende Arten betroffen:

- *Blaumeise (1 Revier),*
- *Haussperling (2 Reviere),*
- *Kohlmeise (5 Reviere),*
- *Sumpfmeise (1 Revier).*

Der Verlust einzelner Nistplätze von Blaumeise, Haussperling und Kohlmeise führt nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, da sie ein System aus mehreren Nistplätzen benutzen (LUNG M-V 2016). Allerdings sind im Geltungsbereich mehrere Nistplätze der Kohlmeise vorhanden und gehen durch das geplante Vorhaben verloren. Aufgrund dessen kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fortpflanzungsstätte dieser Art durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Um einen Verlust dieser Nistplätze zu minimieren, sind für die Kohlmeise geeignet Nistkästen aufzuhängen (VS5).

Die Sumpfmeise ist nicht nistplatztreu. Für diese Art ist der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme VS1 nicht gegeben.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Unter Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Erhaltungszustand der Art in Mecklenburg-Vorpommern

☐ günstig ☐ unzureichend ☐ schlecht ☐ unbekannt

Wahrung des Erhaltungszustandes

Die Gewährung einer Ausnahme führt zu:

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen günstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ keiner Verschlechterung des derzeitigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen

☐ Kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes sind erforderlich

Vergleich zumutbarer Alternativen mit keinen oder geringeren Beeinträchtigungen für die Art:

Anhang 2

Maßnahmenblätter

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- VS1: Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung
- VS2: Erhalt des Drewes-Wäldchens
- VS3: Anpassung des Beleuchtungskonzeptes
- VS4: Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung
- VS5: Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Weitere Maßnahmen

- Ökologische Baubegleitung

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS1**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Lärm und optische Störreize

Maßnahmenbezeichnung:

Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Zeiten für Gehölzbeseitigung

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Die Vorhabenfläche befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Wismar. Es handelt sich um eine Gewerbebrache, welche durch Ruderalvegetation und alte Fundamentreste gekennzeichnet ist.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Vermeidung von Störungen bzw. Beunruhigung von Brutvögeln und Fledermäusen im Rahmen von Vegetationsentnahmen, insbesondere während der Brutzeiten.

Entwicklungszeitraum:
/

Flächengröße:
/

Multifunktionale Kompensation:
☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Durchführung der Arbeiten zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Brutzeiten, also nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres (§ 39 BNatSchG).

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Kontrolle erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☐ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit
☒ mit Baubeginn ☐ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr.
☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2626/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS2**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Beschädigung oder Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen

Maßnahmenbezeichnung:

Erhalt des Drewes-Wäldchens

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Die Vorhabenfläche befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Wismar. Es handelt sich um eine parkähnliche Waldfläche.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Durch den Erhalt des Drewes-Wäldchens und der vorhandenen, durch Gehölze geschaffene Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchens sollen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen erhalten bleiben.

Entwicklungszeitraum:
/

Flächengröße:
/

Multifunktionale Kompensation:
☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Das Drewes-Wäldchen sowie die bestehenden, durch Gehölze geschaffenen Raumkanten im Bereich des Drewes-Wäldchens sollen erhalten bleiben. Alle Baumaßnahme sind außerhalb des Wäldchens durchzuführen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Kontrolle erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit
☒ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr.
☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS3**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Störungen durch Lichtemissionen

Maßnahmenbezeichnung:

Anpassung des Beleuchtungskonzepts

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist die Vorhabenfläche durch Lichtemissionen entlang der angrenzenden Schweriner und Bürgermeister-Haupt-Straße sowie im Bereich des Aldi-Parkplatzes im südlichen B-Plan-Gebiet vorbelastet. Der Fuß/Radweg, welcher in Nord-Süd-Richtung durch das Drewes-Wäldchen verläuft, ist ebenfalls beleuchtet.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Verminderung von Störungen (Orientierung, natürlicher Lebens-rhythmus), insbesondere von Insekten, Fledermäusen, nacht-aktiven Vögeln und von Vogelniststätten, durch Lichtemissionen.

Entwicklungszeitraum:

/

Flächengröße:

/

Multifunktionale Kompensation:

☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

- Festsetzung im B-Plan
- Optimierung der Beleuchtung während der Bauarbeiten (ausschließlich Ausleuchtung des unmittelbaren Baubereichs, Einsatz von möglichst wenigen, niedrigen, geschlossenen Lichtquellen mit gerichtetem Lichtkegel, LED-Lampen, Beschränkung der Beleuchtungs-dauer, etc.)
- Optimierung der Beleuchtung in der Konzeption:
  - Ausleuchtung ausschließlich notwendiger Flächen, Wege
  - Verwendung von energieeffizienten Leuchtmitteln mit Reflektortechnik
  - Abschaltung/Reduzierung der Beleuchtung nach Gewerbeschluss.
- Das Drewes-Wäldchen und das nordwestlich angrenzende Feuchtbiotop sind weitestgehend von einer temporären sowie permanenten Beleuchtung ausnehmen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit
☒ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr. V

☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2626/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS4**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Beschädigung oder Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen

Maßnahmenbezeichnung:

Überprüfung von Höhlen und/oder Spalten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bei zusätzlichen Baumfällungen (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) durch die ökologische Baubegleitung

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich mehrere Gehölze mit Höhlen und Spalten, welche im Rahmen der Baufeldfreimachung gefällt werden müssen. Die vorhandenen Höhlen und Spalten stellen mögliche Quartiere für Fledermäuse dar. An keinem dieser Bäume wurden konkreten Nachweise von Fledermausquartieren festgestellt.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch Gehölzbeseitigung.

Entwicklungszeitraum:
/

Flächengröße:
/

Multifunktionale Kompensation:
☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Es erfolgt eine gutachterliche Überprüfung der zu zusätzlich zu fällenden Bäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) mit Höhlen und/oder Spalten im Hinblick auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse. Dabei ist insbesondere auf direkte Hinweise der Nutzung (ausfliegende Tiere) sowie auf indirekte Hinweise (Verfärbungen des Spaltes bzw. unterhalb der Höhlen, Kotspuren) zu achten. Alle Hinweise auf eine Nutzung sind mit Fotos zu dokumentieren.

Werden die von einer zusätzlichen Fällung betroffenen Spalten bzw. Höhlenbäume (im B-Plan aktuell als Erhalt festgesetzt) von Fledermäusen genutzt, so ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Es sollten verschiedene Ausführungen und Größen von Kästen angeboten werden, welche den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten entsprechen. Die Anzahl der notwendigen Fledermauskästen richtet sich nach dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Das Anbringen der Fledermauskästen hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen. Die Fledermauskästen können in kleinen Gruppen von 3 - 7 Stück verteilt auf einen Umkreis von 20 m angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen den Kästen sollte 5 m betragen. Vorzugsweise sollten die einzelnen Kästen nach Osten bis Süden orientiert sein, aber nicht der prallen Sonne ausgesetzt werden.

Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 6 Metern. Der Zu- und Abflug muss frei von Ästen und anderen Hindernissen sein (1 m nach vorn und seitlich, 2 m nach unten).

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Die Kontrolle erfolgt in der Bauphase sowie im 1. 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB).

Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit

☐ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme Nr. V

☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2636/21, 2636/23, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**VS5**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Verlust von Brutstätten (Bäume) durch Gehölzentnahmen

Maßnahmenbezeichnung:

Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

Im Verlauf der Brutvogelerfassungen wurden mehrere Reviere höhlenbrütender Vögel (Blaumeise, Haussperling, Kohlmeise) innerhalb der Vorhabenfläche festgestellt. Im Zuge des Vorhabens gehen einige Höhlenbäume verloren.

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:

Ausgleich und Ersatz von Niststätten.

Erhalt der Funktion als Bruthabitat durch Bereitstellung künstlicher Bruthöhlen.

Entwicklungszeitraum:

0,25 bis 1 Jahr

Flächengröße:

/

Multifunktionale Kompensation:

☐ Boden ☐ Wasser
☒ Tiere ☐ Pflanzen
☐ Klima/Luft
☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Das Anbringen von Nisthilfen erfolgt vor dem Beginn der Bauarbeiten und vor dem Beginn der Brutzeit (d. h. spätestens Mitte März, besser jedoch im Herbst des Vorjahres). Durch die Baufeldfreimachung gehen Niststätten von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten verloren. Insgesamt sind 5 Reviere der Kohlmeise betroffen. Pro Revier, das überplant wird, werden 2 Nisthilfen vorgesehen. Somit sind insgesamt 10 Standard-Vogelnistkästen (Kastenform mit abgeschrägtem Flachdach, Innenmaße: 140x140x250 mm) bereitzustellen.

Es sind Nistkästen mit einem Einflugloch von ca. 32 mm Ø vorzusehen.

Die Nistkästen sind an Gehölzen mit einem Stammdurchmesser von mind. 30 cm in einer Höhe von 2-4 m anzubringen. Es ist nicht mehr als ein Kasten pro 100 m² anzubringen.

Alle Kästen sollten auf der dem Wetter abgewandten Seite befestigt werden. Die Fluglöcher sollten in Richtung Südosten oder Osten zeigen, damit sie gegen Wind und Regen geschützt sind. Der Einflug sollte frei sein. Es ist darauf zu achten, dass sie schwer für Katzen und Marder erreichbar sind. Ggf. ist ein Vorbau vorzusehen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist im Rahmen der Ausschreibung zu berücksichtigen. Kontrollbegehungen durch die ökologische Baubegleitung. Eine jährliche Reinigung der Kästen im Spätsommer nach dem Ausflug der Jungvögel wird empfohlen. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Die Erfolgskontrollen beschränken sich auf die Kontrolle der Kästen in der Bauphase sowie im 1. 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB).

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit

☐ mit Baubeginn ☒ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☐ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme

☒ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.:

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNATSCHG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2559/3, 2636/21, 2636/23, 2636/60

Baumaßnahme: B-Plan 68/17 der Hansestadt Wismar	**Maßnahmennummer:** A = Ausgleichsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme V = Vermeidungsmaßnahme CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes KSM = Kohärenzsicherungsmaßnahme	**öBB**

Konflikt/Beeinträchtigung:

Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Bauphase

Maßnahmenbezeichnung:

Ökologische Baubegleitung

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche:

entfällt

Zielzustand der Maßnahmen mit Funktionen:	Entwicklungszeitraum:
entfällt	/
	Flächengröße: /
	Multifunktionale Kompensation: ☐ Boden ☐ Wasser ☒ Tiere ☒ Pflanzen ☐ Klima/Luft ☐ Landschaftsbild

Maßnahmenbeschreibung:

Baubegleitende Überwachung der Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Besondere Beachtung hat die ökologische Baubegleitung folgenden Aspekten zu geben:

Baumerhalt, Überprüfung spezieller artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen, Kontrolle von Bau- und Fällzeiten, Kontrolle von Baustelleneinrichtungsflächen.

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen:

Die Maßnahme ist im Rahmen der Ausschreibung zu berücksichtigen.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

☒ vor Baubeginn ☒ während der Bauzeit

☒ mit Baubeginn ☐ nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Beeinträchtigung:

☒ vermieden ☐ ausgeglichen in Verbindung mit Maßnahme

☐ ausgeglichen ☐ nicht ausgeglichen

☐ Netzzusammenhang „Natura 2000“ gesichert, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.:

☒ VM- oder CEF-Maßnahme verhindert Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNATSCHG, ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

☐ FCS-Maßnahme verhindert Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der Art ggf. i. V. m. Maßnahme Nr.

Betroffene Grundfläche:

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 2557, 2558/3, 2559/2, 2559/3, 2580/3, 2626/3, 2636/21, 2636/23, 2636/36, 2636/60

peko gmbh
Schlossstraße 1
66571 Eppelborn

Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar

März 2019

IBK • Ingenieurbüro Klaeser • Warendorfer Straße 20 • 17192 Waren (Müritz)

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG 3

2 METHODIK 5
2.1 Grundlagen 5
2.2 Verkehrsqualität plangleicher Knotenpunte 6
2.3 Verkehrserzeugung von Siedlungsstukturen 7
2.4 Verkehrssimulation 7

3 BESTEHENDE VERKEHRSVERHÄLTNISSE 8
3.1 Lage im Straßennetz 8
3.2 Verkehrliche Grundlagen 11

4 VERKEHRSPROGNOSE 13
4.1 Allgemeine Verkehrsprognose 13
4.2 Spezifische Verkehrsprognose 14
4.2.1 Nutzung Einkaufen und Sonstiges 15
4.2.2 Nutzung Wohnen 17
4.2.3 Verteilung 18
4.3 Gesamtergebnis Verkehrserzeugung 21

5 VARIANTENUNTERSUCHUNG 23
5.1 Anbindung L 12/Knotenpunkt Schweriner Straße 23
5.1.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen 23
5.1.2 Variante 1 Anbindung als Einmündung 25
5.1.3 Variante 2 Anbindung als Kreuzung mit Kleine Schweriner Straße 27
5.1.4 Abwägung 29
5.1.5 Weiterentwicklung der Vorzugsvariante 30
5.2 Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße 34
5.2.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen 34
5.2.2 Variante 1: Anbindung ohne Lichtsignalanlage 34
5.2.3 Variante 2 Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage 36
5.2.4 Abwägung 37

6 ZUSAMMENFASSUNG 38

7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 40

8 LITERATURVERZEICHNIS 41

Verzeichnis der Anlagen

Nr.	Inhalt
1	Übersichtskarte
2	Analysebelastung 2016 - DTV/DTV-SV (Kfz/24h] - MSV nachmittags (Kfz/h]
3	Prognosebelastung 2030 - DTV/DTV-SV (Kfz/24h] - MSV nachmittags (Kfz/h]
4	Lageplan Knoten L 12, Schweriner Straße/Anbindung Hevag-Gelände 4.1 Variante 1 Einmündung mit LSA 4.2 Variante 2 Kreuzung mit LSA
5	Lageplan Knoten L 12, Bürgermeister-Haupt-Straße/Anbindung Hevag-Gelände 5.1 Variante 1 Einmündung ohne LSA 5.2 Variante 2 Einmündung mit LSA
6	Ergebnisse der Kostenschätzung
7	Nachweis der Verkehrsqualität KP L 12, Schweriner Straße 7.1 Variante 1 Einmündung mit LSA 7.2 Variante 2 Kreuzung mit LSA
8	Nachweis der Verkehrsqualität KP Bürgermeister-Haupt-Straße 8.1 Variante 1 Einmündung ohne LSA 8.2 Variante 2 Einmündung mit LSA
9	Grundlagen Verkehrserzeugung Hevag-Gelände
10	Grundlagen Verkehrserzeugung Wohngebiete

1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Die peko GmbH plant im Auftrag der HD Investitions und Verwaltungs GmbH die Erschließung des ehemaligen Hevag-Geländes in der Hansestadt Wismar. Das in früheren Zeiten industriell genutzte Gelände soll künftig zu einem Einkaufzentrum als wesentliche Nutzung umgestaltet werden. Darüber hinaus sind in Teilbereichen Wohnnutzungen sowie Erschließungen wie z. B. ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen.

Der geplante Standort befindet sind in einer zentralen Lage in Wismar in unmittelbarer Nähe des Altstadtkerns.

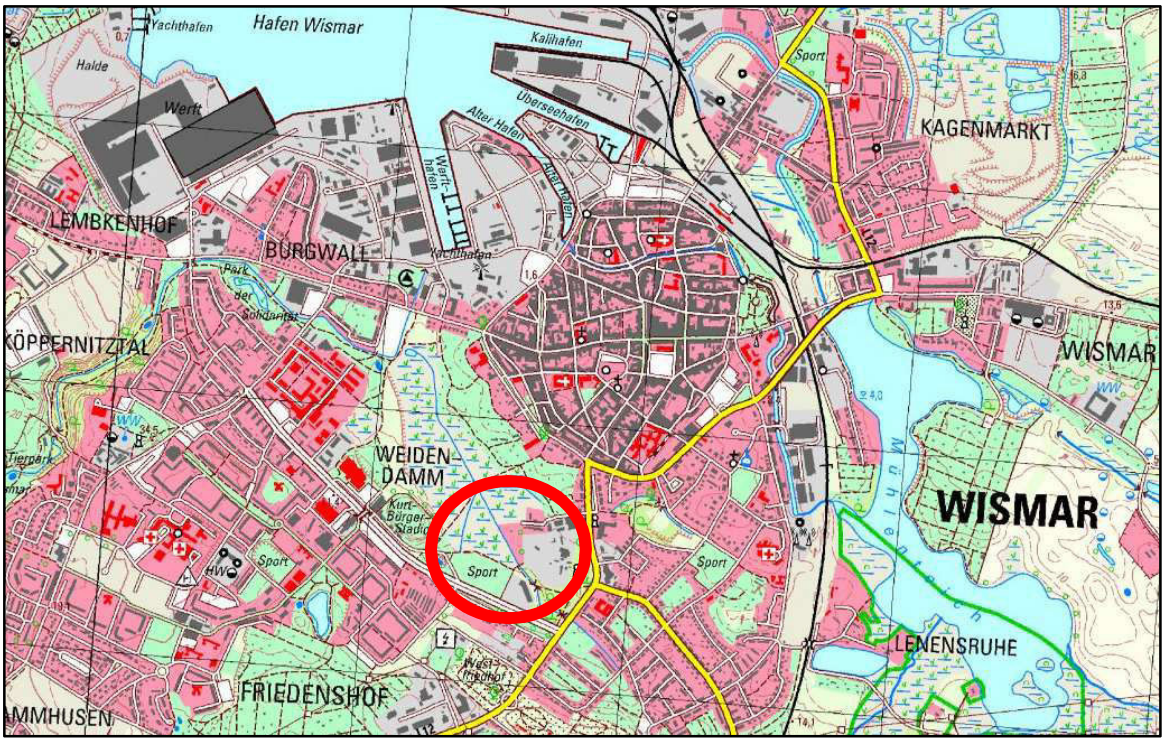


Bild 1: Lage des Knotenpunktes im Stadtgebiet (Quelle Gaia-MV)

Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes sollen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar geschaffen werden. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 16 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes soll einerseits über die L 12 Schweriner Straße und andererseits über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Damit wird eine Redundanz in der verkehrlichen Erschließung erreicht.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen werden die äußeren Erschließungen des Plangebietes geprüft. Dies betrifft im Wesentlichen die beiden Anbindepunkte an das Hauptstraßennetz der Hansestadt Wismar. Durch die neuen Siedlungsgebiete werden sich die Verkehrsmengen erhöhen. Das Ziel der Untersuchung besteht darin, die zu erwartenden Verkehrsmengen zu prognostizieren und deren verkehrliche Wirkungen auf das unmittelbar angrenzende Straßennetz zu bewerten. Für die Knotenpunkte wer-

den dabei verschiedene Anbindevarianten verkehrstechnisch und straßenplanerisch geprüft.

Der Gesamtablauf der Untersuchungen lässt sich in folgenden Arbeitsschritten charakterisieren:

1. Analysieren und Bewerten der bestehenden Verkehrsverhältnisse durch Auswertungen vorhandener Verkehrserhebungen und Verkehrsbeobachtungen im Straßennetz
2. Prognose der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung allgemeiner Tendenzen sowie spezifische Prognose des Entwicklungsgebietes und deren Verteilung
3. Bewertung und Wirkung der prognostizierten Verkehrsmengen auf das vorhandene Straßennetz
4. Entwicklung und Bewerten straßenplanerischer Varianten zur Anbindung des neuen Gebietes

Alle Aussagen erfolgen auf den Grundlagen des HBS 2015 [1].

2 METHODIK

2.1 GRUNDLAGEN

Die wesentliche Grundlage für die Bewertung von Straßenverkehrsanlagen stellt das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) dar. Innerhalb des Handbuches werden Leistungsfähigkeitsberechnungsverfahren für nahezu sämtliche Verkehrsanlagen behandelt. Die Beurteilung erfolgt im Wesentlichen durch eine Einstufung der Verkehrsanlage in eine Qualitätsstufe von A bis F. Die Qualitätsstufen können vereinfacht wie folgt beschrieben werden:

Stufe A: Die Verkehrsbedingungen sind ausgezeichnet.

Stufe B: Die Verkehrsbedingungen sind gut.

Stufe C: Der Verkehr läuft mit zufriedenstellender Qualität ab.

Stufe D: Die Verkehrsbedingungen sind noch stabil, wobei die Qualität des Verkehrsablaufes stark eingeschränkt ist.

Stufe E: Innerhalb dieser Stufe findet der Übergang von einem stabilen in einem instabilen Zustand statt.

Stufe F: Die Qualität des Verkehrsablaufs ist völlig unzureichend.

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass ab einer Qualitätsstufe E keine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Die Kriterien für die Einstufung in eine Qualitätsstufe sind u. a. Wartezeit oder Verkehrsdichte.

Wesentliche Grundlage der verkehrlichen Aussagen bildet die Verkehrsbelastung des Verkehrssystems. Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit ist in der Regel nicht der tägliche Verkehr maßgebend, sondern die stündliche Belastung. Der Einführungserlass des HBS 2015 empfiehlt die 50. höchstbelastete Stunde innerhalb der Rangfolge aller Stunden eines Jahres als Bemessungsgrundlage zu verwenden. Dieser Empfehlung wird in der vorliegenden Untersuchung gefolgt. Die 50. Stunde stellt die maßgebende stündliche Verkehrsbelastung (MSV) dar.

Die 50. Spitzenstunde kann bei Knotenpunkten in der Regel nicht aus Dauerzählungen ermittelt werden. Daher sind im HBS 2015 verschiedene Empfehlungen zur Abschätzung der 50. Spitzenstunde enthalten.

In der vorliegenden Situation sind aus vorangegangenen Verkehrsuntersuchungen bereits verschiedenste Verkehrszahlen bekannt. Eine wesentliche Basis bildet das Maritime Verkehrskonzept der Hansestadt Wismar [2]. Innerhalb der Erhebungen zum Verkehrskonzept wurden sowohl 7-Tage-Zählungen an maßgeblichen Querschnitten sowie 4h-Zählungen an allen Knotenpunkten in der Nähe durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Werte mit weiteren vorliegenden Zähldaten aus der Vergangenheit abgeglichen und teilweise plausibilisiert.

Die maßgebende Belastung kann nach HBS 2015 durch eine Auswertung der Spitzenstunde innerhalb eines relevanten Zählintervalls geschätzt werden. Aufgrund der ausgewerteten Zählungen und der vorhersehbaren Überlagerung von Berufs- und Einkaufsverkehres kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit kritische Verkehrssituationen maßgeblich in der Nachmittagszeit auftreten. Im Rahmen der Untersuchung wird daher einheitlich die Nachmittagsspitzenstunde als Bemessungsbelastung gewählt.

2.2 VERKEHRSQUALITÄT PLANGLEICHER KNOTENPUNTE

Die Begrenzung der Leistungsfähigkeit des Netzes im Bereich des Projektes wird im Wesentlichen durch die Knotenpunkte bestimmt. Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt daher durch einen Nachweis der Verkehrsqualität auf den Berechnungsverfahren des HBS 2015, Teil S Stadtstraßen, Kapitel S4, Knotenunkte mit Lichtsignalanlage sowie Kapitel S5, Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen. Das Bewertungskriterium bildet die zu erwartende mittlere Wartezeit an Knotenpunkten. Gemäß HBS 2015 gelten für plangleiche Knotenpunkte folgende Maßgaben:

Qualitätsstufe	Knotenpunkte **ohne** LSA/Kreisverkehr	Knotenpunkte **mit** LSA
Kriterium	mittlere Wartezeit [s]	mittlere Wartezeit[s]
A	≤ 10 Sek	≤ 20 Sek
B	≤ 20 Sek	≤ 35 Sek
C	≤ 30 Sek	≤ 50 Sek
D	≤ 45 Sek	≤ 70 Sek
E	> 45 Sek	≤ 100 Sek
F	-	> 100 Sek

Bild 2: Qualitätsstufen Verkehrsablauf nach HBS 2015

Maßgebend für die Gesamtbewertung ist der jeweilige ungünstigste Strom. Aus verkehrlicher Sicht ist eine Mindestqualität der Stufe D anzustreben.

Neben den Aspekten der Verkehrsqualität werden auch sonstige geometrische Randbedingungen wie beispielsweise die Notwendigkeit von Linksabbiegestreifen sowie deren Stauraum geprüft.

2.3 VERKEHRSERZEUGUNG VON SIEDLUNGSSTUKTUREN

Durch die zu erwartenden Veränderungen der Siedlungsstrukturen werden neue Verkehre generiert. Im Rahmen der Untersuchung werden die neuen Verkehre quantitativ prognostiziert. Als Hilfsinstrument wird dabei auf die Software „Ver_bau“ [3] zurückgegriffen. Innerhalb des Programms stehen umfangreiche Datenbanken aus bundesweiten Vergleichsprojekten zur Verfügung, die aus verschiedensten Rahmenparametern die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ermöglichen. Die Berechnungen erfolgen unter Zugrundelegung der Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr [3]. Vor diesem Hintergrund kann die Datenbasis als Stand der Technik gewertet werden.

2.4 VERKEHRSSIMULATION

Im Bereich der Schweriner Straße ist bereits derzeit ein sehr hohes Verkehrsaufkommen vorhanden. Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Knotenpunkten „Schweriner Tor“ und L 12/Klußer Damm sind auch die Einflüsse der neuen Situation auf die Nachbarknoten von Bedeutung. Zur Abbildung dieses Gesamtzusammenhangs wurde auf das Verfahren der Mikrosimulation zurückgegriffen. Dazu kam die Software VISSIM zum Einsatz.

In der ersten Arbeitsstufe wurde ein Simulationsmodell der bestehenden Situation sukzessive aufgebaut. Die Simulation erfolgt durch eine dynamische Umlegung, für deren Berechnung eine Bestandsverkehrsmatrix der Nachmittagsspitze erarbeitet wurde. Der Simulationsraum wurde durch die Knotenpunkte „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ begrenzt. Im Bestandsmodell sind folgende wesentliche Elemente implementiert:

- Knotenpunkt „Schweriner Straße“ im ausgebauten Zustand einschl. teilverkehrsabhängiger Signalsteuerung mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden
- Fußgänger-LSA Bereich Kino mit einer Bedarfsanforderung
- Knotenpunkt „Klußer Damm“ mit Signalprogramm in Koordinierung mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden
- Einmündung Kleine Schweriner Straße
- Vorhandenen Zufahrten wie z. B. Tankstelle, Einkaufsmarkt, Kino

Das Bestandsmodell wurde aufgrund umfangreicher Parameter aus Messungen und Beobachtungen geeicht. Es bildet die Grundlage für die Untersuchung möglicher Planfälle, die in den folgenden Kapiteln beschrieben sind.

Die Simulation erfolgt jeweils über den Zeitraum von 90 Minuten und wird für jeden Berechnungsfall mit unterschiedlichen Zufallsgeneratoren 10fach durchgeführt.

3 BESTEHENDE VERKEHRSVERHÄLTNISSE

3.1 LAGE IM STRAßENNETZ

Das geplante Erschließungsareal befindet sich unmittelbar südlich des Stadtkerns von Wismar auf der westlichen Seite der L 12 Schweriner Straße. Das ehemalige Industriegelände ist derzeit keiner Nutzung zugeführt. Möglichkeiten für die verkehrliche Erschließung bestehen einerseits über die Schweriner Straße und andererseits über die Bürgermeister-Hauptstraße.

Bild 3: Übersicht Plangebiet mit Hauptstraßennetz (Quelle GeoBasis DE MV)

Die Schweriner Straße ist Bestandteil der Landesstraße L 12. Im Planungsbereich stellt sie die wichtigste radiale Verbindung aus südlicher Richtung in das Stadtzentrum dar. Über den Kreisverkehr Rothentor besitzt sie sowohl eine gute Anbindung zur A 20-Anschlussstelle Wismar-Mitte als auch zur Westtangente im Zuge der B 105. Darüber hinaus mündet östlich des Plangebietes die Landesstraße L 102 (Klußer Damm) in die Schweriner Straße. Die Schweriner Straße endet am südlichen Stadtring am Knotenpunkt Schweriner Tor. Der Knotenpunkt wurde in den vergangenen Jahren grundhaft ausgebaut und verteilt die Verkehre auf den Stadtring sowie in Richtung Zentrum. Die maßgebliche Verkehrsbeziehung stellt die Eck-Verbindung der L 12 zwischen Schweriner Straße und Dr.-Leber-Straße dar.

Die Schweriner Straße besitzt im Ausbaubereich einen 2streifigen Querschnitt. Durch die Anlage von Linksabbiegestreifen und Sperrflächen ist im Bereich zwischen den Knoten „Klußer Damm“ und „Schweriner Tor“ duchgängig die Fahrbahnbreite eines 3streifigen Querschnitts vorhanden. Die Landesstraße ist einer Kategorie HS III nach RIN [4] zuzuordnen.

Bild 4: Luftbild Anbindebereich L 12 Schweriner Straße (Quelle GeoBasis DE MV)

Die Kleine Schweriner Straße mündet von Osten in die L 12. Sie erschließt ein kleines Wohngebiet sowie eine Kinderttagsesstätte. Gegenüber dieser Einmündung mündet ein Wirtschaftsweg aus Richtung Kuhweide in die L 12. Weitere Zufahrten bestehen vornehmlich von Ostseite der L 12, vom Kino einschl. Parkplatz, von einer Tankstelle und von einem kleinen Einkaufszentrum.

Die Bürgermeister-Haupt-Straße stellt im Gegensatz zur Schweriner Straße eine Tangentialstraße dar. Sie erschließt die großen Stadtteile Friedenshof und Wismar-West von der L 12 aus. Darüber hinaus bildet sie eine wichtige Verbindung zum Gelände der Werft. Die Bürgermeister-Haupt-Straße besitzt einen 4streifigen Querschnitt mit breiter Mitteltrennung durch einen Grünstreifen.

Bild 5: Luftbild Anbindebereich Bürgermeister-Haupt-Straße (Quelle GeoBasis DE MV)

Im geplanten Erschließungsbereich zum HEVAG-Gelände befindet sich derzeit ein Aldi-Markt, der über eine Einmündung östlich des Sportplatzes mit der Bürgermeister-Haupt-Straße verbunden ist. Die Einmündung ermöglicht nur das Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen.

Die Bürgeermeister-Haupt-Straße ist ebenfalls einer Kategorie HS III nach RIN [4] zuzuordnen.

3.2 VERKEHRLICHE GRUNDLAGEN

Verkehrserhebungen der Bestandssituation bilden die Grundlage zur Bewertung der vorhandenen Verkehrsanlage und dienen in der Regel als Basis für die Prognose der zukünftigen Verkehrsverhältnisse. Die Aussagekraft einer Verkehrsuntersuchung hängt maßgeblich von der Qualität der erhobenen Grunddaten ab.

Im Rahmen der vorliegenden Unterlagen wurden auf Erhebungen die im Rahmen der Entwicklung des Verkehrsmodells für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar erfasst wurden zurückgegriffen. Darüber hinaus liegen weitere Zählungen der Knotenpunkte „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ vor, die zur Plausibilisierung und Abgleichung der Daten verwendet wurden.

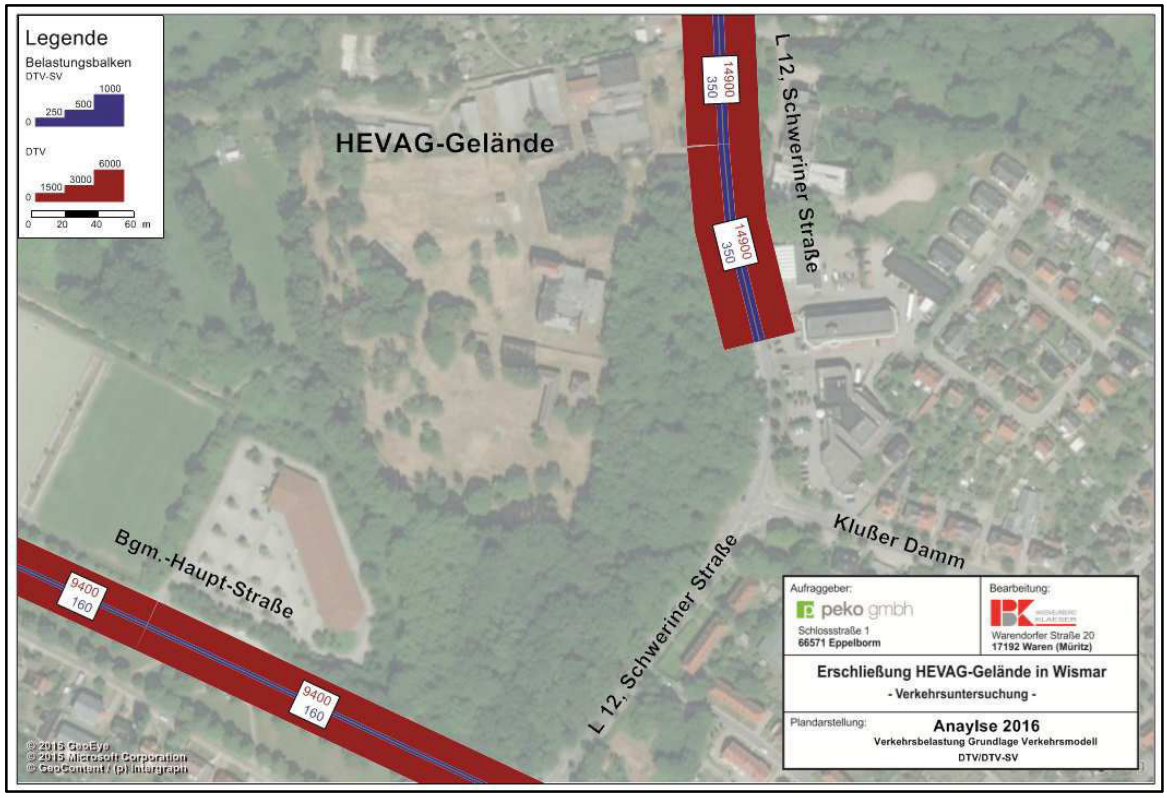


Bild 6: Belastungen DTV im Analysejahr 2016

Gemäß Analysefall des Verkehrsmodells liegt die Verkehrsbelastung bezogen auf den Durchschnittlichen Täglichen Verkehr (DTV) im betreffende Bereich der Schweriner Straße bei 14.900 Kfz/24h und im betreffenden Bereich der Bürgermeister-Haupt-Straße 9.400 Kfz/24h. Diese Ergebnisse stehen in einem Kontext zu örtlichen Beobachtungen und Erhebungen aus der Vergangenheit.

Die Bedeutung des Schwerverkehrs ist im Planungsraum gering. Der Anteil der Lkw>3,5t beträgt rd. 3 % des Tagesverkehrs.

Für die Aussagen zur Leistungsfähigkeit ist generell eine Bemessungsstunde maßgebend und nicht der Tagesverkehr. Folgende Grafik zeigt eine Tagesganglinie der Schweriner Straße aus einer Wochenzählug im Jahr 2016.

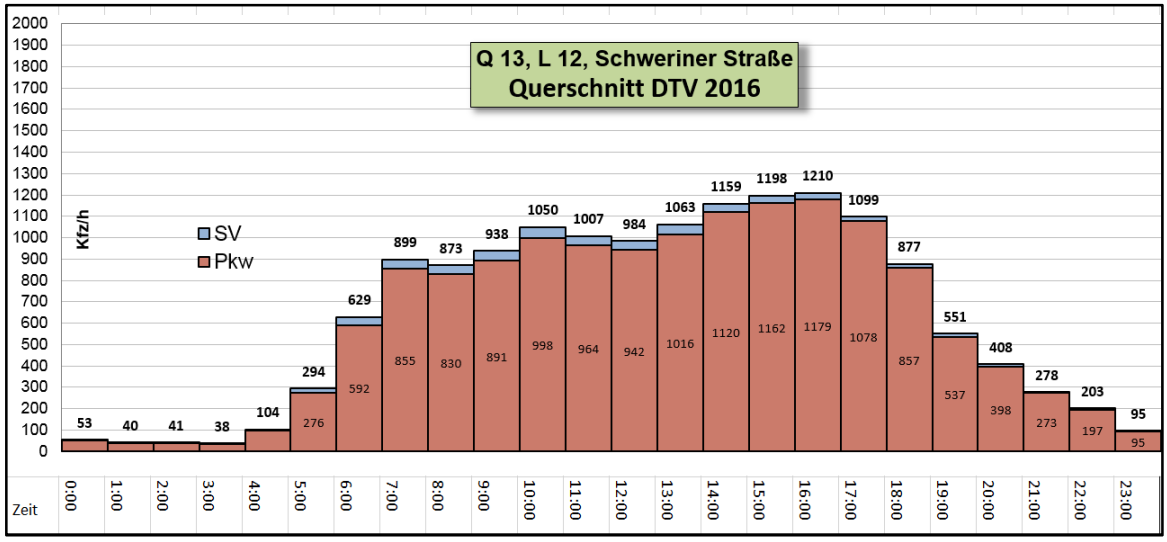


Bild 7: Tagesganglinie Schweriner Straße 2016

Die Verteilungen zeigen insgesamt eine hohe Auslastung des Querschnitts wobei sich die Spitzenstunde eindeutig in der Nachmittagszeit befindet. In Zusammenwirkung mit zusätzlich zu erwartenden Einkaufsverkehren, deren Spitzen sich ebenfalls in der Nachmittagszeit befinden wird daher die Verkehrsbelastung der Nachmittagszeit zwischen 16 und 17 Uhr als Bemessungsverkehrsstärke (MSV) für alle verkehrstechnische Bewertungen verwendet.

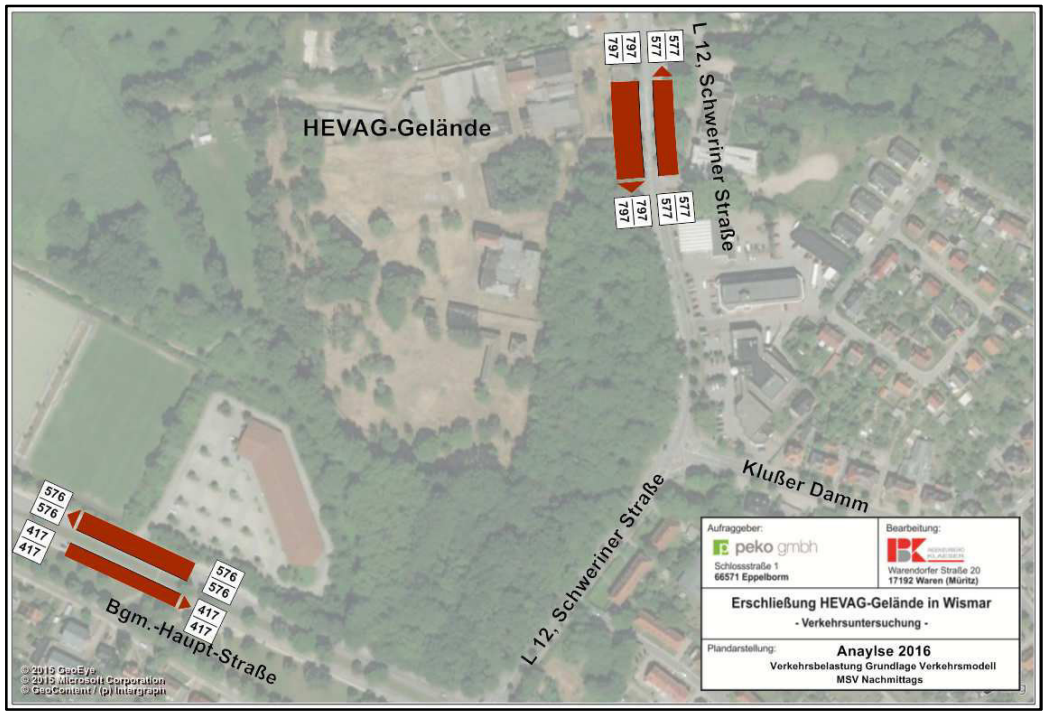


Bild 8: Bemessungsbelastung MSV 2016

4 VERKEHRSPROGNOSE

4.1 ALLGEMEINE VERKEHRSPROGNOSE

Die Bewertung von Straßennetzen und daraus resultierenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmenkonzepten erfolgt in der Regel auf den Grundlagen von Prognosen. Verkehrsprognosen sind mit einer Vielzahl von Faktoren verbunden, die auf der politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung basieren und daher nur mit gewissen Unsicherheiten zu bestimmen sind. In der Verkehrsplanung hat sich die Methode bewährt, Modellprognosen durchzuführen, welche im Gegensatz zur Trendprognose nicht aufgrund der bisherigen die zukünftige Entwicklung abschätzen, sondern die zu erwartenden Verkehrszunahmen durch Berücksichtigung verschiedenartigster Parameter modellhaft abbilden.

Die übergeordneten Ansätze der zu erwartenden Entwicklung wurden aus dem Verkehrsmodell zur Entwicklung des Maritimen Wirtschafstandortes Wismar [2] entnommen. Dabei wurde eine mit der Stadt abgestimmte Bevölkerungs- und Strukturprognose als Grundlage verwendet. Ein wesentlicher Teil der Verkehrsuntersuchung bildet die zu erwartenden Entwicklung des Werftstandortes Wismar. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung geht diese Prognose entgegen älterer Ansätze davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Wismar auf dem Status-Quo erhalten werden kann. Insgesamt kommt die Prognose zum Ergebnis, dass in Wismar noch eine leichte Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 zu erwarten ist, die sich jedoch im Bereich des HEVAG-Geländes nicht maßgeblich auswirken wird:

Querschnittsbelastung DTV [Kfz/24h]	Analyse 2016	Planfall 0 2030
L 12, Schweriner Straße	14.900	15.000
Bürgermeister-Haupt-Straße	9.400	9.500

Bild 9: Ergebnisse Modellberechnungen im Planungsbereich [2]

Die Ergebnisse der Gesamtbetrachtung lassen bis zum Jahr 2030 keine wesentlichen Veränderungen erwarten. Eine Entwicklung des HEVAG-Geländes wurde zwar bereits im Rahmen der Gesamtprognose berücksichtigt, jedoch nicht in der Schärfe der Detailbetrachtung der aktuellen Entwicklung. Dieser Aspekt wird im Rahmen der folgenden spezifischen Prognose berücksichtigt.

4.2 SPEZIFISCHE VERKEHRSPROGNOSE

Mit der geplanten Strukturerweiterung bzw. Änderung der vorhandenen Nutzung des HEVAG-Geländes wird sich die Verkehrsintensität des Gebietes erhöhen. Die methodischen Grundlagen sind in Kapitel 2 erläutert.

Gemäß derzeitigem Planungsstand sind innerhalb des Gebietes Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzungen geplant. Folgende Grafik gibt eine Übersicht der geplanten Verortung innerhalb des zur Verfügung stehenden Areals.

Bild 10: Auszug aus Konzeptplan Erschließung Gelände (Quelle peko GmbH)

Durch die neuen Strukturen werden zusätzliche Verkehre erzeugen. Diese werden für die jeweiligen Nutzungen gesondert prognostiziert.

4.2.1 Nutzung Einkaufen und Sonstiges

Die aus den unterschiedlichen Nutzungen zu erwartenden Verkehre sind von vielen Faktoren abhängig. Diese werden im Wesentlichen aus Datenbanken zur Verkehrserzeugung vergleichbarer Objekte entnommen. Die methodischen Grundlagen sind in Kapitel 2.3 detailliert erläutert.

Für die geplante Nutzung sind die wesentlichen Verkehre durch die Kunden der Einkaufseinrichtungen zu erwarten. Darüber hinaus wird der Wirtschafsverkehr und der Verkehr der Beschäftigen bei der Verkehrserzeugung berücksichtigt. Folgende Tabelle zeigt die Eingangsgrößen der Verkehrserzeugung des Gebietes in zusammengefasster Form:

Kenngrößen				Beschäftige				Kunden			
Art des Gewerbes	BGF	NGF	VKF (0,75 x BGF)	von	bis	Einheit	Ansatz Mittelwert	von	bis	Einheit	Ansatz Mittelwert
allg. Dienstleistung	750 m²	600 m²		30	50	Bes	40	3	3,8	Kun/Bes	136
Apotheke	312 m²	250 m²	234 m²	15	26	VKF/Bes	11	0,89	0,89	Kun/VKF	208
Drogerie	893 m²	850 m²	670 m²	33	33	VKF/Bes	20	1,39	1,39	Kun/VKF	931
Zoologische Artikel	513 m²	513 m²	385 m²	60	60	VKF/Bes	6	0,3	0,4	Kun/VKF	140
Non-Food-Discounter	1.260 m²	1.200 m²	945 m²	70	90	VKF/Bes	12	0,5	0,6	Kun/VKF	520
Vollsortimenter	3.240 m²	3.150 m²	2.430 m²	60	80	VKF/Bes	35	0,7	1	Kun/VKF	2066
Biofachmarkt	580 m²	550 m²	435 m²	30	30	VKF/Bes	15	2,5	3,0	Kun/VKF	1196
Food-Court	550 m²	520 m²	413 m²	30	40	VKF/Bes	12	1,5	1,5	Kun/VKF	619
Möbelfachgeschäft	2.210 m²	2.150 m²	1.658 m²	110	200	VKF/Bes	11	0,06	0,12	Kun/VKF	149
Betten/Matratzen	513 m²	500 m²	385 m²	40	40	VKF/Bes	10	0,1	0,2	Kun/VKF	58
Fahrradgeschäft	420 m²	400 m²	315 m²	60	60	VKF/Bes	5	0,33	0,33	Kun/VKF	104
Discounter	1.830 m²	1.776 m²	1.373 m²	70	90	VKF/Bes	17	1,3	1,9	Kun/VKF	2196
Summe	**13.071 m²**	**12.459 m²**	**9.241 m²**				**194**				**8323**

Bild 11: Eingangsdaten Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum

Aus den getroffenen Ansätzen werden täglich im Einkaufszentrum mehr als 8.000 Kunden in den einzelnen Einrichtungen erwartet. Um den daraus resultierenden Kfz-Verkehr zu ermitteln sind weitere einflussgebende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Anzahl der Wege für Kunden und Beschäftige. Dabei resultieren beispielsweise aus einem Kundenbesuch 2 Wege.
- Nicht alle Wege werden mit Kraftfahrzeugen vollzogen. Aufgrund der zentrumsnahen Lage besitzen auch Fußgänger und Radfahrer eine Bedeutung im Kundenaufkommen.
- Die mittlere Personenzahl pro Pkw wird durch den Pkw-Besetzungsgrad widergespiegelt.
- Aufgrund der vielfältigen Angebote ist zu erwarten, dass Kunden teilweise mehrere Erledigungen in dem Einkaufszentrum durchführen. Beispielsweise wird nachdem Einkauf im Discounter noch eine Apotheke besucht. Die dadurch entstehenden Verbundeffekte führen zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Die zusammenfassenden Ansätze für die Verkehrserzeugung der Kunden, der Beschäftigten sowie die Annahmen zum Wirtschaftsverkehr sind in folgender Tabelle dargestellt:

Kenngrößen	Beschäftige			Kunden		
Art des Gewerbes	von	bis	Ansatz Mittelwert	von	bis	Ansatz Mittelwert
Gesamtzahl			194			8323
Wege pro Einheit	2,00	2,50	2,25	2,00	2,00	2,00
Gesamtwege			**436**			**16645**
MIV-Anteil in %	80%	90%	85%	60%	90%	75%
Pkw-Besetzungsgrad	1,00	1,10	1,05	1,12	1,60	1,36
Verbundeffekt				10%	60%	0,35
Pkw-Fahrten pro Werktag			**353**			**5967**
zzgl. Sonstige Fahrten						
P allgem./Wohmobile						400
Gesamtfahrten Pkw/WT						**6367**
#						
Wirtschafsverkehr						
EKZ je 100 qm/VKF	0,45	0,6	0,53			
VKF			9824			
Wirtschafsverkehr			52			
Anteil Lkw > 3,5 t			30%			
Lkw-Verkehr			**15**			

Bild 12: Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum

Aus den getroffenen Ansätzen wird ein Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 6.500 Kfz/24h ermittelt. Kunden besitzen mit rd. 94 % des Verkehrsaufkommens den weitaus größten Teil. Der zu erwartende Schwerverkehr des Gebietes ist gering. Es wird von einem Lkw-Verkehr von 15 Fahrten pro Tag ausgegangen.

4.2.2 Nutzung Wohnen

Die Wohnnutzung ist im südlichen Teil des Areals vorgesehen. Die Erschließung erfolgt an die Verbindungsstraße zwischen der Bürgermeister-Haupt-Allee und den Einkaufseinrichtungen über eine Stichstraße. Die Fläche befindet sich auf dem Gebiet des derzeitigen Aldi-Marktes, welcher zurückgebaut werden soll. Nach derzeitigem Planungsstand sind insgesamt 140 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Der Verkehr des Wohngebietes wird fast ausschließlich von der Anzahl der Einwohner bestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass der Überwiegende Teil der Einwohnerwege mit Auto durchgeführt wird. Die wesentlichen Ansätze können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Kenngrößen	Einwohnerverkehr		
Art des Gewerbes	von	bis	Ansatz Mittelwert
Wohneinheiten	100	140	120,00
Einwohner pro WE	2,25	2,25	2,25
Wege pro EW	3,0	3,5	3,25
Wege pro Tag			878
MIV-Anteil in %	60%	70%	65%
Pkw-Besetzungsgrad	1,20	1,30	1,25
Pkw-Fahrten pro Werktag			**456**
Lkw Verkehr			
Ver- Entsorgung	4	8	6

Bild 13: Verkerkehrserzeugung Wohngebiet

Unter dem Ansatz von 2,25 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich für das Gebiet ein Gesamtverkehrsaufkommen von knapp 500 Fahrten pro Tag. Der Lkw-Anteil wird mit 6 Fahrten in Ansatz gebracht.

4.2.3 Verteilung

Die durch die neue Nutzung entstehenden Verkehre haben ihr Ziel oder ihre Quelle innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Verbindungen zum Hauptstraßennetz erfolgen über die Zufahrten Richtung Schweriner Straße und Bürgermeister-Haupt-Straße. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sind Annahmen zur Verteilung der Verkehr nach Zufahrten und Richtungen erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass 75 % der Kunden des EKZ über die Zufahrt Schweriner Straße in das Gebiet an- bzw. abfahren. Die Schweriner Straße besitzt eine höhere Verkehrsbedeutung und ist vom Einkaufzentrum auf kurzem Weg zu erreichen. Die Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße ist deutlich weiter entfernt und soll durch die innere Verkehrsorganisation auf dem Gebiet weniger attraktiv sein. Dennoch bietet sie für Verkehre z. B. in dem Stadtteil Friedenshof die günstigere Alternative. Der Verkehrsanteil wird mit 25 % angenommen. Bedingt durch die innere Verkehrsorganisation ist zu erwarten, dass der Lkw-Verkehr vollständig die Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße nutzt.

Die schwerpunktmäßige Zufahrt des neuen Wohngebietes wird aufgrund der Entfernung über den Knoten Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen. Hier wird ein Verkehrsanteil von 90 % der Ziel- und Quellverkehre geschätzt.

Kenngrößen	Gesamt		Zufahrt 1 Schweriner Straße		Zufahrt 2 Bgm.-H.-Str	
		Anteil % Gesamt		Anteil % Gesamt		Anteil % Gesamt
Verkehr Beschäfigte Pkw	353	100%	265	75%	88	25%
Verkehr Kunden Pkw	6367	100%	4775	75%	1592	25%
Wirtschaftsverkehr Pkw	36	100%	27	75%	9	25%
Wirtschaftsverkehr Lkw	15	100%	0		15	100%
Wohngebietsverkehr Pkw	456	100%	46	10%	411	90%
Wohngebietsverkehr Lkw	6	100%	0	0%	6	100%
Gesamtverkehr Z+Q	7233		**5112**		**2121**	

Bild 14: Zusammenfassender Darstellung der Ziel- und Quellverkehre

Die Gesamtzusammenstellung zeigt, dass die höchsten Verkehrszunahmen im Bereich der Schweriner Straße zu erwarten sind.

Um eine Bewertung der Verkehrsqualität zu ermöglichen ist eine Aufteilung der Verkehre auf die Richtungen erforderlich.

Im Bereich der Schweriner Straße wird davon ausgegangen, dass mit 55 % der größere Verkehrsanteil aus Richtung Zentrum bzw. in Richtung Zentrum fährt. Für die Rechtseinbieger und Linksabbieger nach bzw. von Schwerin wird ein Verkehrsanteil von 45 % angenommen.

Kenngrößen	Zufahrt 1 Schweriner Straße		Zufahrt 2 Bgm.-H.-Str	
	Richtung Zentrum	Richtung Schwerin	Richtung Schwerin	Richtung Friedenshof
Querschnitt Kfz	5112		2121	
Verteilung	55%	45%	40%	60%
Richtung Kfz	2812	2301	848	1273
Linksabbieger abs.		1150		636
Rechtsabbieger abs.	1406		424	
Linkseinbieger abs.	1406		424	
Rechtseinbieger abs		1150		636

Bild 15: Verteilung Ziel- und Quellverkehre [Kfz/24h]

Die maßgeblichen Bemessungsbelastungen sind auf einer Stundenbasis zu beziehen. Für die überwiegend aus dem Zweck Einkaufen generierten Verkehre stellt sich die Spitzenstunde in der Nachmittagszeit dar. In der Überlagerung von Berufs- und Einkaufsverkehr wird die Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr erreicht. Die Frühspitze ist besonders für die Einkaufsverkehre nicht von Bedeutung und wird daher im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnung nicht weiter betrachtet.

Kenngrößen	Quellverkehr		Zielverkehr	
	REB in Ri. Schwerin	LEB in Ri. Zentrum	LAB aus Ri. Schwerin	RAB aus Ri. Zentrum
DTV-Belastung [Kfz/24h]	1150	1406	1150	1406
MSV Abends-Anteil am DTV	8,5%	8,5%	10,0%	10,0%
MSV Abends [Kfz/h]	98	119	115	141
MSV Morgens-Anteil am DTV	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
MSV Morgens [Kfz/h]	23	28	23	28

Bild 16: MSV-Berechnung Knotenpunkt L 12 Schweriner Straße

Kenngrößen	Quellverkehr		Zielverkehr	
	LEB in Ri. Schwerin	REB in Ri. Friedenhof	LAB aus Ri. Friedenhof	RAB aus Ri. Schwerin
DTV-Belastung [Kfz/24h]	424	636	636	424
MSV Abends-Anteil am DTV	7,5%	7,5%	14,0%	14,0%
MSV Abends [Kfz/h]	32	48	89	59
MSV Morgens-Anteil am DTV	15,0%	15,0%	7,0%	7,0%
MSV Morgens [Kfz/h]	64	95	45	30

Bild 17: MSV-Berechnung Knotenpunkt Bürgermeister-Haupt-Straße

Die ermittelten Verkehrsmengen werden nicht vollständig neu generiert. Es ist zu erwarten, dass - schon derzeit vorhandene durchgehende Verkehre auf der Schweriner Straße - zum Einkaufen anhalten und anschließend ihren Weg fortsetzen. Dies wird in der Verkehrsplanung als Mitnahmeeffekt bezeichnet. Er wird für die Verkehre des Einkaufszentrums mit 35 % in Ansatz gebracht. Die Verkehre des Wohngebietes werden zu 100 % neu erzeugt.

4.3 GESAMTERGEBNIS VERKEHRSERZEUGUNG

Die Ansätze lassen bezogen auf die neuen Gebiete folgende Belastungen im täglichen Verkehr erwarten:

Gebiet	Kfz	Lkw
Hevag Einkaufen/Parken	6771	15
Wohngebiet	462	6
Summe	7233	21

Bild 18: Zusammenfassung Verkehrserzeugung

Der zu erwartende Binnenverkehr zwischen den Gebieten ist vernachlässigbar gering. Durchgangsverkehre sollten durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

Aus den getroffenen Ansätzen der Erzeugung und Verteilung sowie der Mitnahmeeffekte ergibt sich eine prognostische Belastungen für die Knotenpunkte an der Schweriner Straße und der Bürgermeister-Haupt-Straße. Diese stellt sich wie folgt dar:

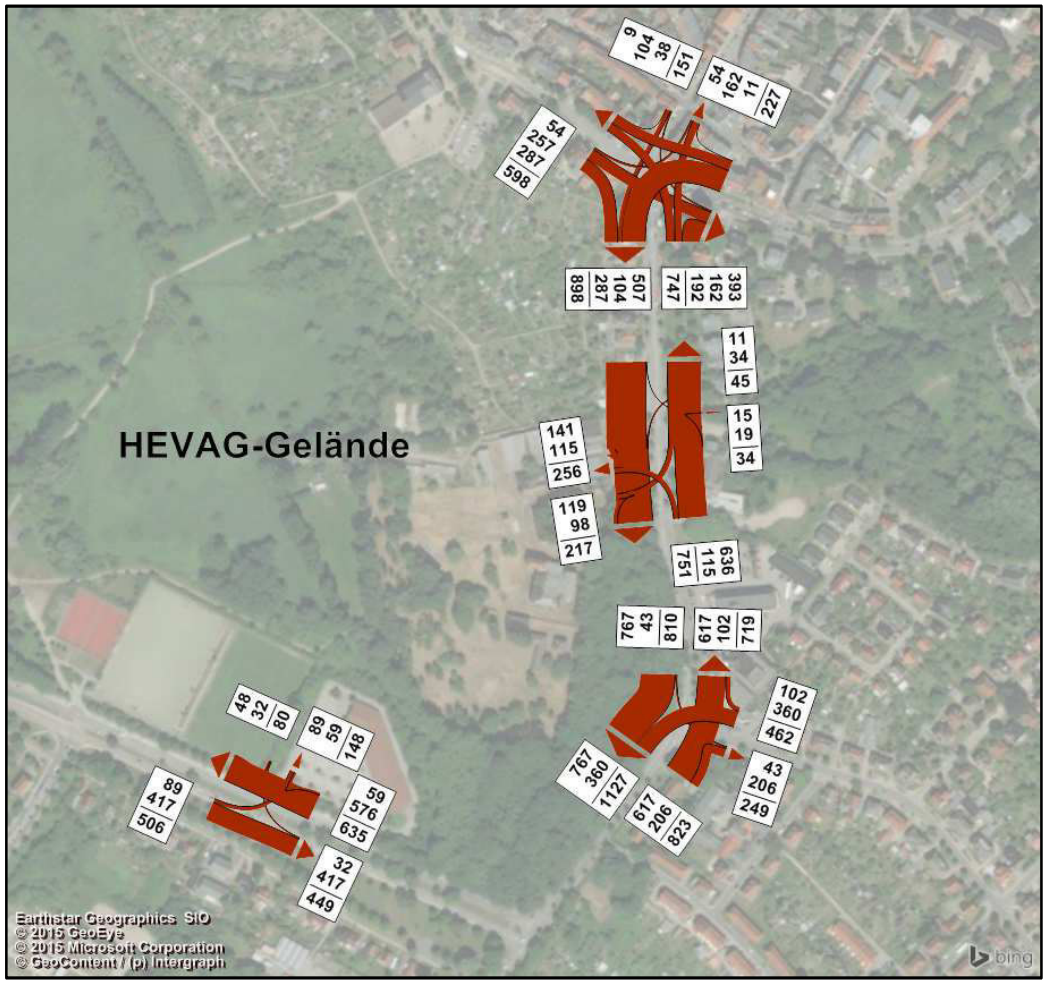


Bild 19:MSV-Belastung Netz Prognose 2030

Für den Bereich der Schweriner Straße wurden die verkehrlichen Belastungen im Prognosenetz bis zu den Nachbarknoten „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ aus vorhandenen Daten ermittelt und in ein zusammenhängendes Modell implementiert. Darüber

hinaus werden die Belastungen in der Kleinen Schweriner Straße aufgrund der vorhandenen und geplanten Siedlungsstruktur im Modell berücksichtigt. Für die Kleine Schweriner Straße wird ein Quellverkehr von 45 Kfz/h und ein Zielverkehr von 34 Kfz/h modelliert.

Die ermittelten Bemessungsbelastungen bilden die Grundlage für alle folgenden Nachweise der Verkehrsqualität.

5 VARIANTENUNTERSUCHUNG

5.1 ANBINDUNG L 12/KNOTENPUNKT SCHWERINER STRAßE

5.1.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das Hevag-Gelände im Bereich der Schweriner Straße bildet die Hauptzufahrt zum geplanten Einkaufszentrum. Sie ist in erster Linie als Zufahrt für die Kunden vorgesehen.

Die prognostizierte Bemessungsverkehrsstärke dient als Grundalge für die Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes. Die Güteranlieferung für das Einkaufszentrum soll über die Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgen, so dass hinsichtlich des Lkw-Verkehrs kaum Belastungen zu erwarten sind. Die Bemessungsverkehrsstärke bildet die Grundlagen für die Bewertung der Varianten.

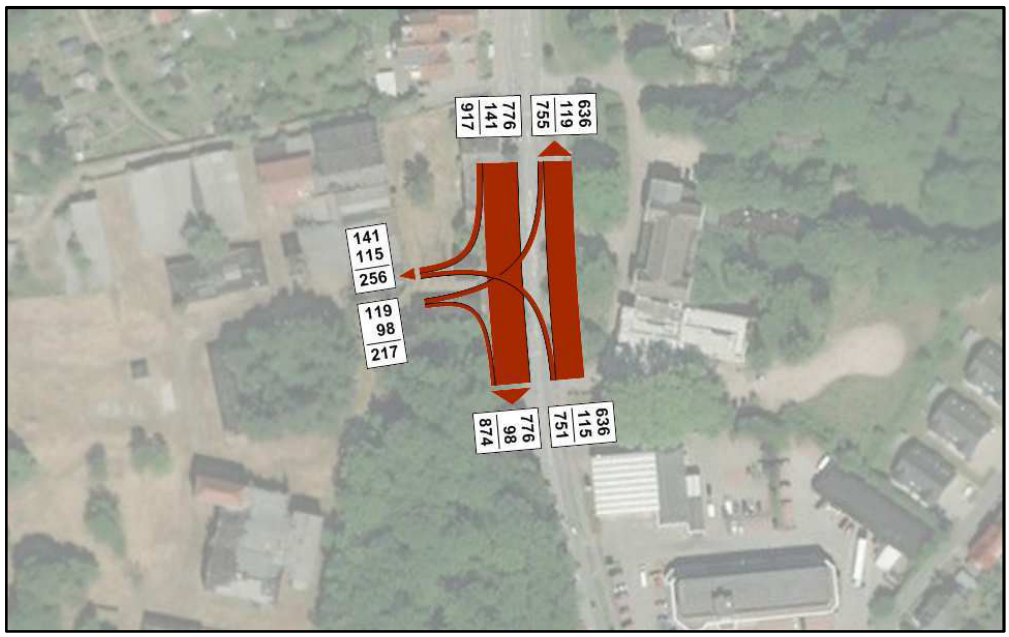


Bild 20:Bemessungsbelastung KP Schweriner Straße 2030 [Kfz/h]

Die Anbindung an der Schweriner Straße erfordert aufgrund der großen Belastungen aller Zufahrten sowie der zu erwartenden Rad- und Fußgängerverkehre eine Signalsteuerung. Eine unsignalisierte Kreuzung stellt daher keine potenzielle Lösung dar.

Für eine mögliche Anbindung werden zwei Varianten unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes an der Schweriner Straße geprüft. In der Variante 1 erfolgt die Anbindung als Einmündung südlich des Gebäudes. Bei der Variante 2 erfolgt die Zufahrt nördlich als Kreuzung gemeinsam mit der Kleinen Schweriner Straße.

Bild 21:Mögliche Variante Anbindung Kleine Schweriner Straße

Eine ggf. mögliche Anbindung als vierter Arm am Knotenpunkt Schweriner Straße/Klußer Damm wird aufgrund der zu erwartenden Umweltkonflikte bei der Querung des Drewes Wäldchen nicht weiter geprüft.

5.1.2 Variante 1 Anbindung als Einmündung

Beschreibung der Variante

Im Rahmen der Variante 1 entsteht eine neue signalgesteuerte Einmündung südlich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Schweriner Straße. Die Verbindung zum neuen Einkaufzentrum kann sehr direkt erfolgen und es bestehen gute Sichtbeziehungen zu den geplanten Einrichtungen.

Aus Richtung Schwerin wird ein Linksabbiegestreifen vorgesehen. Die vorhandenen Linksabbiegestreifen in Richtung Tankstelle bzw. des vorhandenen Einkaufzentrums auf der Ostseite der L 12 werden verkürzt, so dass keine Aufweitung des Querschnitts an der Schweriner Straße erforderlich ist.

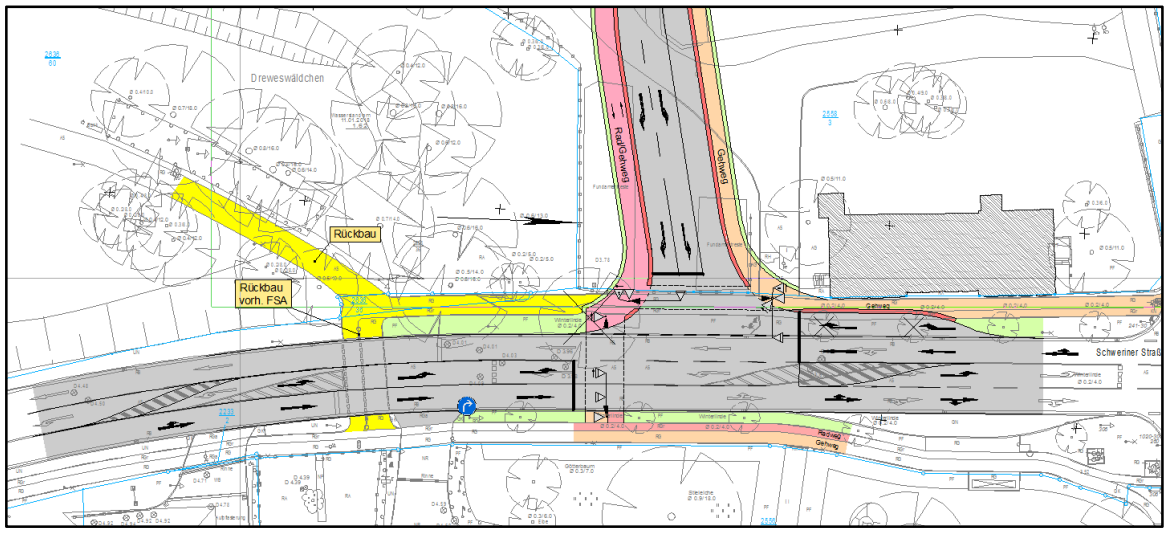


Bild 22: Anbindung Schweriner Straße Variante 1 (ohne Optimierung)

In der Zufahrt vom Hevag-Gelände sind getrennte Fahrstreifen für Rechts- und Linkseinbieger vorgesehen. Dadurch wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrsqualität in der untergeordneten Zufahrt erreicht, weil ein zusätzlicher Grünpfeil eine zusätzliche Freigabezeit schafft.

Aus Richtung Zentrum wird zur Erhöhung der Verkehrsqualität und -sicherheit ein kurzer Rechtsabbiegestreifen in den Querschnitt eingeordnet. Aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudes ergibt sich hier eine Engstelle für die Führung getrennter Rad- und Gehweganlagen.

Die weiteren vorhandenen Rad- und Gehwege werden an die neue Situation angepasst. In der Knotenzufahrt Süd und West sind signalisierte Furten vorgesehen. Die vorhandene Fußgänger-LSA wird zurückgebaut. In Richtung Drewes Wäldchen wird ein gemeinsamer Rad- und Gehweg im Zweirichtungsverkehr analog der Situation im Bestand geführt. Dieser wird im Zuge des Knotenpunktes in getrennte Anlagen aufgelöst.

Die Zufahrt zum neuen B-Plangebiet auf der Ostseite der Schweriner Straße (derzeit wilder Parkplatz hinter dem Kino) ist nur für Rechtsabbieger und Rechtseinbieger

erlaubt. Die weitere Erschließung dieses Gebietes erfolgt über die Kleine Schweriner Straße.

Nachweis der Verkehrsqualität

Für die Einmündung wurde ein Nachweis der Verkehrsqualität geführt. Die Umlaufzeit wurde im Hinblick auf eine mögliche Koordinierung mit 100 Sekunden gewählt. Linksabbieger werden spursignalisiert geführt. Während dieser Phase kann gleichzeitig ein Grünpfeil für Rechtseinbieger aus der Zufahrt Hevag-Gelände freigeben werden.

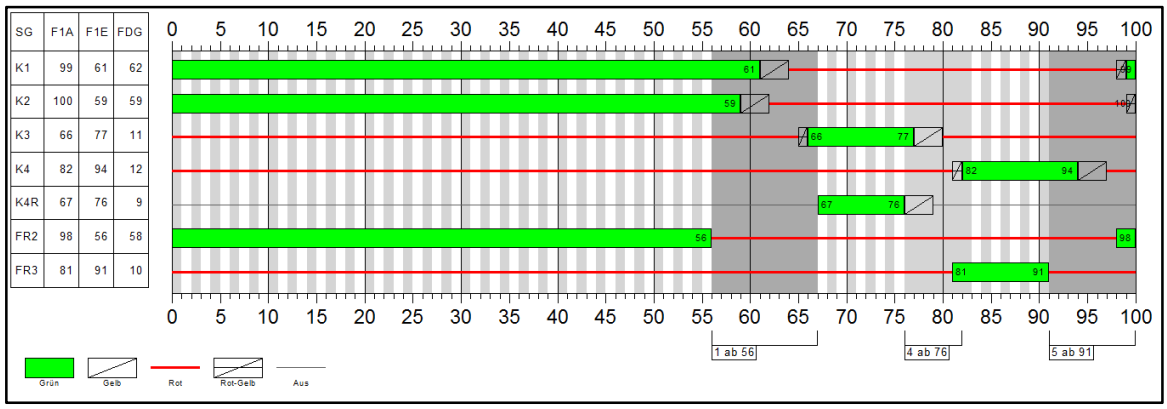


Bild 23: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 1

Die Zwischenzeitberechnung erfolgte unter Verwendung grafisch ermittelter Räum- und Einfahrwege. Die detaillierten Berechnungsergebnisse sind in der Unterlage 7.1 enthalten. Sie stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

		Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]				
Variante	Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit	Auslagstung Strom	Auslastung Gesamt
	Variante 1, Prognose 2030 mit LSA	C	Linksabbieger zum Hevag Gelände	38,1 s	48 %	62 %

Bild 24: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 1

Der Knotenpunkt erreicht eine befriedigende Qualität der Stufe C. Mit einer Auslastung von 61 % sind noch Reserven vorhanden.

Für den Linksabbieger ergibt sich eine erforderliche Stauraumlänge von 40 m. Die Zufahrt Hevag-Gelände sollte auf einer Länge von 30 m zweistreifig ausgebildet werden.

5.1.3 Variante 2 Anbindung als Kreuzung mit Kleine Schweriner Straße

Beschreibung der Variante

Die Variante 2 sieht eine Anbindung der neuen Zufahrt zum Hevag-Gelände weiter nördlich – gegenüber der Einmündung Kleine Schweriner Straße – vor. Dadurch entsteht eine neue signalisierte Kreuzung. Die Erschließung des neuen Einkaufszentrums erfolgt bei dieser Variante weniger direkt, sondern durch eine s-förmige Trassenführung hinter dem denkmalgeschützten Gebäude. Dadurch ist die Sichtbeziehung zwischen der Landestraße und dem Einkaufzentrum nur stark eingeschränkt vorhanden.

Die neue Kreuzung erhält aus beiden Richtung Linksabbiegestreifen. In der Zufahrt vom Hevag-Gelände sind wie in Variante 1 getrennte Aufstellbereiche für Links- und Rechtsabbieger vorgesehen. Die vorhandenen Busbuchten sowie die Rad- und Gehwege werden an die neue Situation angepasst. Da sich durch die neue Anbindung auch der Querungsbedarf von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern erhöhen wird, werden in allen Ästen signalisierte Furten eingerichtet.

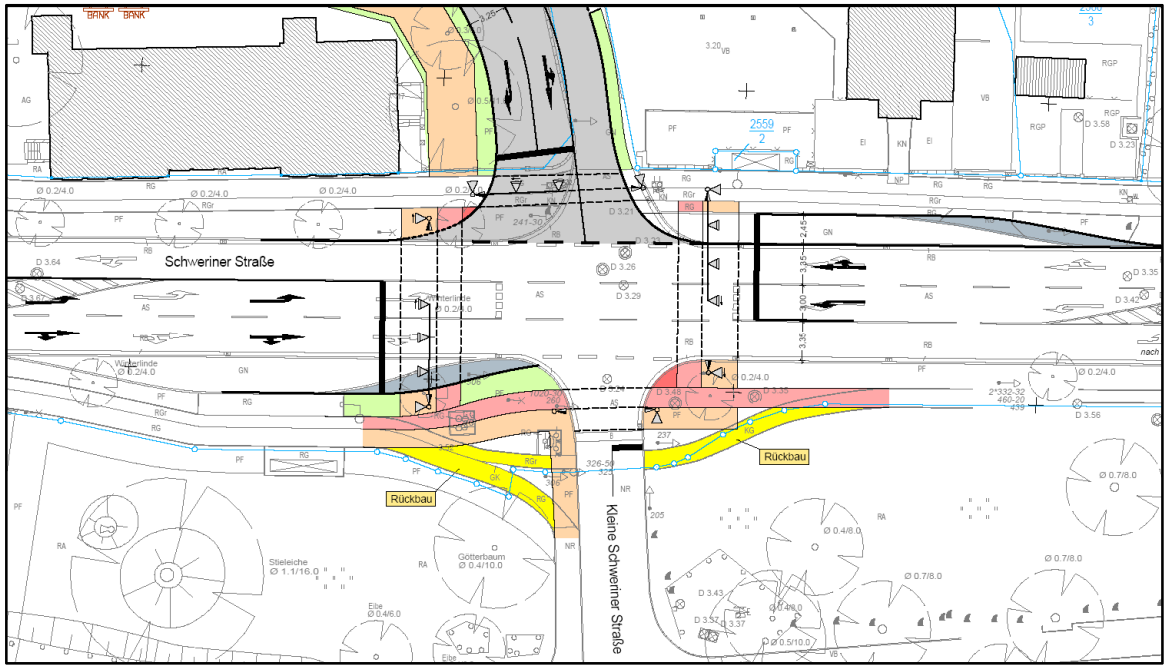


Bild 25: Anbindung Kleine Schweriner Straße Variante 2 (ohne Optimierung)

Nachweis der Verkehrsqualität

Auf der Basis der dargestellten Geometrie wurden für den Knotenpunkt ein Signalprogramm mit einer Umlaufzeit von 100 Sekunden entwickelt. Aufgrund der baulichen Zwangspunkte ergibt sich ein leichter Versatz der einmündenden Straßen. Die Schleppkurven lassen daher keine gemeinsame Freigabe der untergeordneten Zufahrten zu. Linksabbieger werden aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen gesichert geführt. Die Grundstruktur der 4-Phasen-Steuerung ist in folgender Grafik dargestellt.

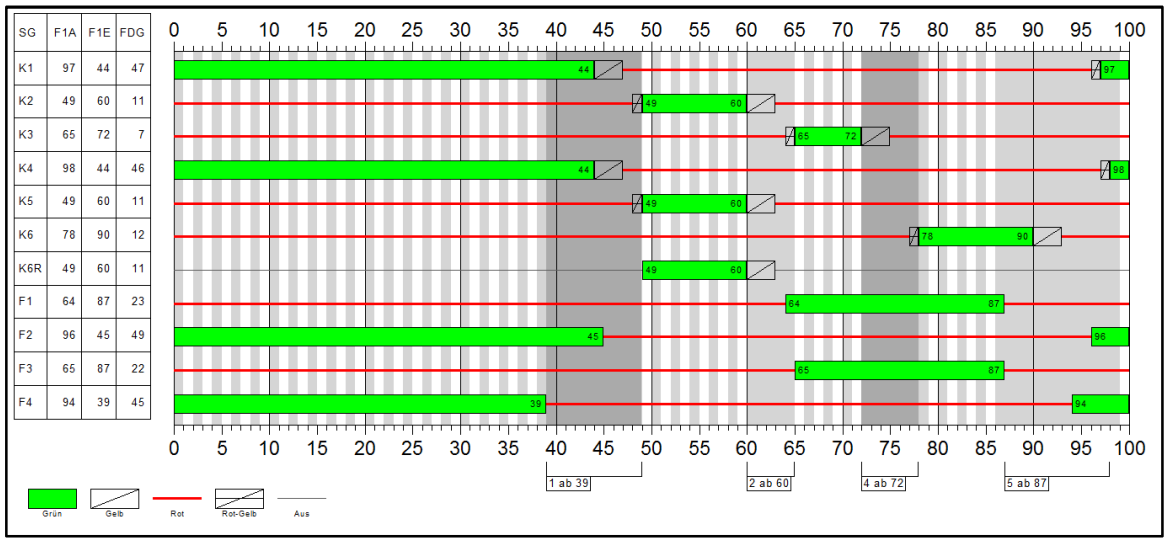


Bild 26: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 2

Der Nachweis der Verkehrsqualität ist in der Anlage 7.2 enthalten. Für den Knotenpunkt wird eine Qualität der Stufe D erreicht.

		Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]				
Variante	Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit	Auslagstung Strom	Auslastung Gesamt
	Variante 2, Prognose 2030 mit LSA	D	L 12, Geradeaus stadtauswärts	51,0 s	95 %	75 %

Bild 27: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 2

Bedingt durch die Freigabe von 2 Nebenrichtungen reduziert sich der Freigabezeitanteil er Hauptrichtungen gegenüber Variante 1. Die sehr hohe Auslastung von 95 % betrifft die Stadtauswärtsrichtung der Schweriner Straße. Der zur Verfügung stehende Stauraum in Richtung des Nachbarknotens beträgt ca. 160 m. Die rechnerisch erforderliche Staulänge von 235 m steht nicht zur Verfügung.

5.1.4 Abwägung

Im Rahmen der Abwägung stellt sich aus verkehrlichen Aspekten die Variante 1 mit einer T-Einmündung südlich des denkmalgeschützten Gebäudes als günstigere Variante heraus. Die Variante erreicht im Gegensatz zur weiter nördlich anbindenden Kreuzung der Variante 2 eine höhere Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs. Mit einer Stufe C sind zufriedenstellende Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Der Verlust an Freigabezeiten für die Hauptrichtungen der Landesstraße ist geringer als bei der Variante 2. Darüber hinaus gewährleistet sie einen mit ca. 220 m größeren Abstand zum Knotenpunkt Schweriner Tor. Rückstaus bis zu diesem Knotenpunkt können weitergehend vermieden werden. Variante 1schafft zudem eine direkte Sichtbeziehung zum Einkaufszentrum und damit eine für die Verkehrsteilnehmer gut erkennbare Zufahrt. Dies lässt rechtzeitige Routenentscheidungen zu, wodurch positive Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit zu erwarten sind.

Bei der Variante 2 sind im wesentlichen 2 Punkte für die ungünstige Bewertung maßgebend. Erstens mindert die erforderliche 4-Phasen-Steuerung die Freigabezeiten der Hauptströme. Dies führt zu einer Reduzierung der Qualitätsstufe. Zweitens sind die erforderlichen Stauräume in Richtung Schweriner Tor nicht ausreichend. Eine Überstauung dieses Knotenpunktes hätte gravierende Folgen für den Verkehrsablauf im gesamten innerstädtischen Netz.

Dementgegen sind bei der Variante 2 Vorteile für die Anbindung der untergeordneten Kleinen Schweriner Straße erkennbar. Die einfahrenden Fahrzeuge können hier im Schutz der Signalsteuerung einfahren. Bei der Variante 1 ist die Kreuzung ohne Signalsteuerung geregelt und es kann zu Wartezeiten insbesondere für linkseinbiegende Fahrzeuge kommen. Die Verkehrsmenge der Kleinen Schweriner Straße ist insgesamt jedoch sehr gering, sodass dieser Vorteil nicht mit den erheblichen Nachteilen für die Hauptstrecke aufgewogen werden kann. Die bedingt durch weitere Erschließungen zu erwartenden Verkehrszunahmen werden ebenfalls als gering eingeschätzt. Insgesamt ist zu erwarten, dass die neue signalgesteuerte Einmündung gem. Variante 1 auch im Bereich der Anbindung Kleinen Schweriner Straße zu einer Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation führt. Durch die neue Signalanlage werden die Fahrzeuge auf der Hauptstrecke mehr in Fahrzeugpulks unterteilt. Dadurch entstehen während der Sperrzeiten mehr Zeitlücken die eine Einfahrt ermöglichen.

In der Gesamtabwägung ist die Variante 1 deutlich zu bevorzugen.

5.1.5 Weiterentwicklung der Vorzugsvariante

Im Zuge mehrere Abstimmungen mit den Baulastträgern Straßenbauamt Schwerin und Hansestadt Wismar wurde die Vorzugsvariante 1 sukzessive weiterentwickelt und optimiert. Wesentliche Aspekte waren dabei Fußgänger- und Radfahrerführungen, ÖPNV und die Anbindung der Kleinen Schweriner Straße. Darüber hinaus wurde die verkehrliche Wirkung im Zuge des Streckenzuges Schweriner Straße einschließlich der Nachbarknoten „Schweriner Tor“ und „Klußer Damm“ bewertet.

Verkehrssimulation

Die Einmündung der Vorzugsvariante führt zu einer Qualitätsstufe C des Verkehrsablaufes. Die Bewertung des Einzelknotens ist jedoch nur bedingt für eine Bewertung des Streckenzuges Schweriner Straße aussagekräftig. Die Schweriner Straße stellt eine der Hauptradialstraßen in das Stadtzentrum dar. Die angrenzenden Hauptknotenpunkte insbesondere die Kreuzung am „Schweriner Tor“ sind bereits derzeit hoch mit Verkehr belastet. Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam mit den Vertretern des Landes und der Stadt entschieden, eine Verkehrssimulation des Streckenabschnittes durchzuführen.

Bild 28: Ausschnitt Netz „Verkehrssimulation“

Die Simulation und das Modell der Simulation werden mit der Software Vissim (PTV AG, Karlsruhe) erstellt. Folgende Randbedingungen liegen der Simulation zugrunde:

- Simulationsdauer 15:30 Uhr bis 17:00 Uhr Normalwerktag,
- 10 Simulationsläufe mit Unterschiedlichen Zufallsgenerierungen
- Wahl der Fahrverhaltensparameter entsprechend einer Sättigungsverkehrsstärke von 1.900 Kfz/h (ungünstiger als Standardwerte in Vissim)
- Verkehrsbelastungen der MSV Nachmittag mit einer Einspeisung über eine dynamische Umlegung
- Signalsteuerung 3 Knotenpunkte, teilverkehrsabhängig mit Umlaufzeit 100 s, Koordinierung Stadtauswärtsrichtung L 12

- geometrische Berechnung der Zwischenzeiten bzw. Übernahme von vorh. VT-Unterlagen
- Knotenpunkt „Schweriner Tor“: LSA Steuerung gem. Ausbauplanung des Knotens
- Knoten „Hevag-Gelände“: LSA Steuerung gem. Variante 1
- Knoten „Klußer Damm“: LSA bestehender Anlage, gew. Tu=100 Sek.
- Berücksichtigung von Verkehren der Zufahrten Tankstelle, Schillering und EKZ
- Verkehr der Kleinen Schweriner Straße mit einer Querschnittsbelastung von 79 Kfz/h implementiert (ca. 800 Kfz/24h). Erhöhung des Anteil der kritischen Linkseinbieger auf 34 Kfz/h (Im Zuge einer durchgeführten Knotenzählung im März 2019 wurden in der Spitzenstunde 19 Linkseinbieger gezählt)
- Radfahrer und Fußgänger sind integriert. Belastungen wurden aus Zählungen oder Schätzungen eingespeist

Die Ergebnisse der Simulation lassen sich verbal wie folgt zusammenfassen:

- Durch die zusätzliche Ansiedlung werden zusätzliche Verkehre generiert, die zusätzlichen Belastungen mindern die Qualität des Verkehrsablaufs
- Die neue Einmündung des Hevag-Geländes ist leistungsfähig. Der Abfluss des Hauptstromes stadtauswärts ist gewährleistet und es kommt in der Regel nicht zu Überstauungen bis zum KP Schweriner Tor. Nach Simulationsergebnis ist die Staulänge ausreichend und die Verkehrsanlage leistungsfähig.
- Kritischer Knoten ist nicht die neue Anbindung des Hevag-Geländes sondern der Knotenpunkt Schweriner Tor, ins besondere der Linksabbiegestrom von der Dr.-Leber-Straße in die Schweriner Straße. Zur Erhöhung der Kapazität dieses Knotens wären ggf. Maßnahmen wie eine Vergrößerung der Umlaufzeiten oder eine vollverkehrsabhängige Steuerung ohne Koordinierung zu prüfen.
- Am Knotenpunkt Kleine Schweriner Straße kommt es nicht zu größeren Verkehrsbehinderungen. Es wurde im ungünstigsten Fall ein Rückstau von ca. 4 Fahrzeugen erkannt. Die mittlere Verlustzeit wurde unter den ungünstigen Bedingungen des hohen Linkseinbiegestroms mit 42 Sekunden ermittelt. Dies führt näherungsweise zu einer Einstufung in die Qualitätsstufe D.

<u>Kleine Schweriner Straße</u>

Im Rahmen von geführten Abstimmungen mit den Vertretern des Landes und der Hansestadt wurden Bedenken hinsichtlich der Verkehrsqualität und -sicherheit geäußert. Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob Möglichkeiten für eine Signalisierung des Knotens bestehen um den linkseinbiegenden Fahrern eine bessere Einfahrt zu ermöglichen. Eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes der Kleinen Schweriner Straße wäre zwar generell möglich, würde jedoch zu deutlichen Nachteilen für den Verkehrsfluss auf der Schweri-

ner Straße führen. Es wäre davon auszugehen, dass die Nebenphase in nahezu allen Umläufen angefordert wird und es dadurch für den Geradeausstrom auf der Schweriner Straße zu erheblichen Nachteilen kommt. Insbesondere kann ein Rückstau bis zum Knoten Schweriner Tor nicht ausgeschlossen werden. Eine Vollsignalisierung wird daher ungünstig bewertet.

Als alternative Lösung wurde eine Teilsignalisierung des Knotenpunktes entwickelt. Bestandteil dieser Steuerung sind Rot-Gelb-Signale für die Hauptrichtung der Schweriner Straße. Diese haben im Normalfall das Signalbild „dunkel“. Darüber hinaus wird in der Kleinen Schweriner Straße eine Überwachung der Wartezeiten durchgeführt. Übersteigt die Wartezeit eines Fahrzeugs einen festzulegenden Zeitwert (z. B. ca. 45 Sekunden) wird dies erkannt und die Signalgeber der Hauptrichtung schalten über „gelb“ auf „rot“. Im Rahmen dieser kurzen Unterbrechung erhalten die Fahrzeuge des Nebenstroms die Möglichkeit ohne Signalsteuerung einzufahren. Die Lösung wird aus Sicht des Vorhabenträgers als angemessen bewertet um einer ggf. eintretenden höheren Nachfrage aus der Kleien Schweriner Straße Rechnung zu tragen.

Geometrie der Einmündung

Die für die Variante 1 entwickelte Geometrie wurde im Zuge mehrerer Abstimmungen optimiert und erweitert. Folgende Punkte wurden in die Voruntersuchung des Knotenpunktes integriert:

- Die derzeit vorhande Bushaltebucht auf der Westseite der Schweriner Straße wird in den Bereich des neuen Knotens verschoben um eine günstige ÖPNV-Anbindung für das Gebiet zu erreichen.
- Um eine Führung getrennter Rad- und Gehweganlagen vor dem denkmalgeschützten Gebäude auf der Westseite zu ermöglichen wird der Fahrstreifen L 12 stadtauswärts in einem großzügigen Bogen zu Lasten der Sperrfläche verschenkt. Die Zufahrt zur Schweriner Straße (Steinmetzbetrieb) soll künftig rückwärtig über das Hevag-Gelände erfolgen.
- Die Zufahrt zum Hevag-Gelände erhält beidseitig Anlagen für den Rad- und Fußgängerverkehr
- Vom Kino-Gelände erfolgte eine möglichst direkte Verbindung des Gehweges zur neuen Fußgängerfurt.

Die abschließende Lösung der Voruntersuchung stellt sich wie folgt dar:

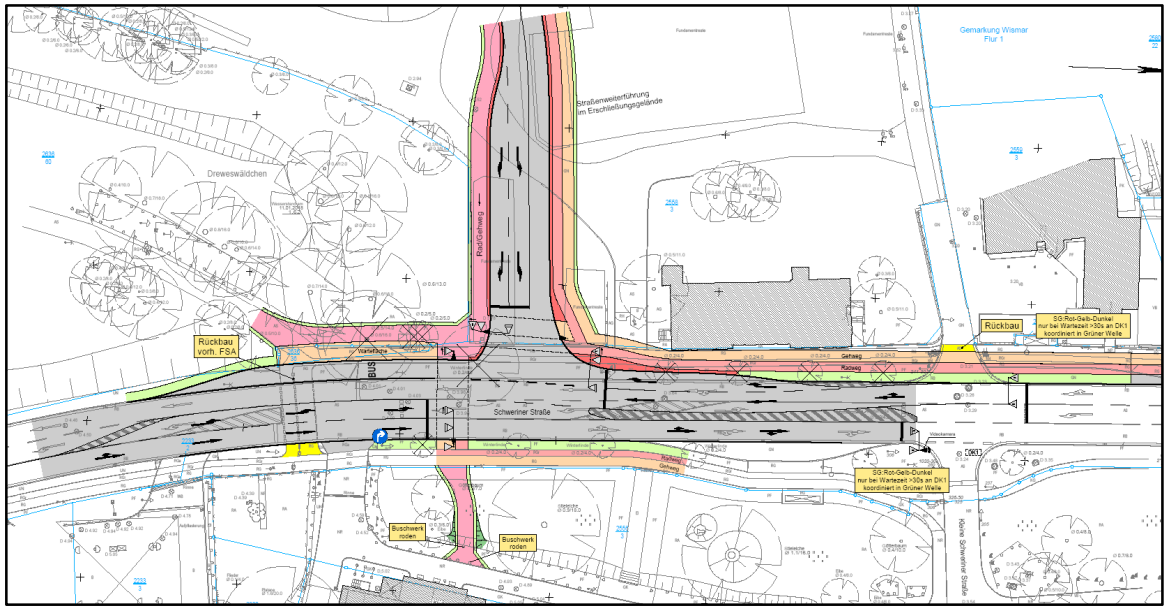


Bild 29: Optimierte Variante Knotenpunkt „Schweriner Straße“

5.2 ANBINDUNG BÜRGERMEISTER-HAUPT-STRAßE

5.2.1 Verkehrliche Grundlagen und Randbedingungen

Die Anbindung der Zufahrt Bürgermeister-Haupt-Straße ist im Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Aldi-Markt vorgesehen. Der derzeitige Knotenpunkt ermöglicht nur das Rechtsabbiegen und Rechtseinbiegen. In der Planung ist zu berücksichtigen, dass alle Fahrbeziehungen ermöglicht werden. Dazu ist eine bauliche Unterbrechung des vorhandenen Grünstreifens herzustellen.

Die prognostizierte Bemessungsverkehrsstärke dient als Grundalge für die Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes. Lkw-Verkehre fließen gem. Prognose als prozentualer Anteil in die Berechnung ein.

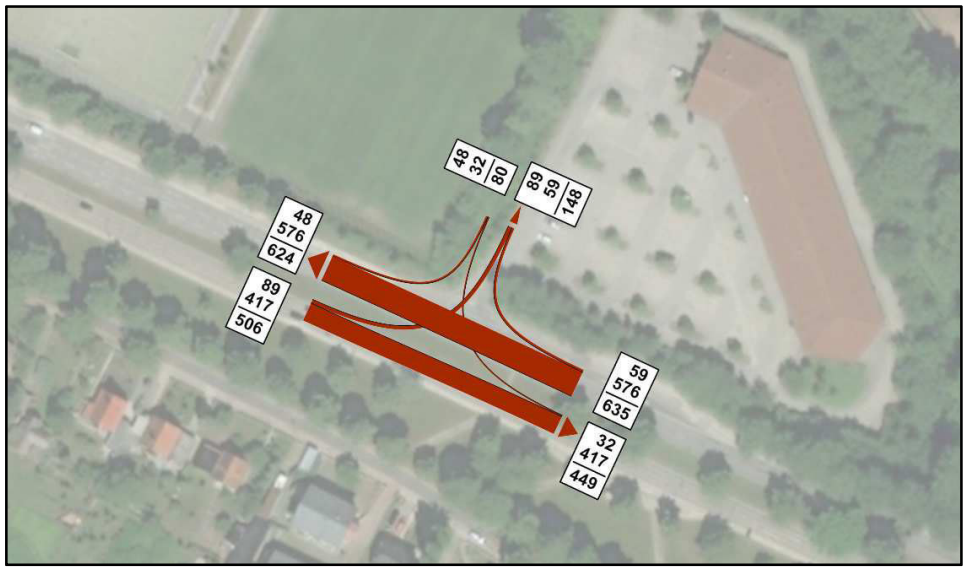


Bild 30: Bemessungsbelastung KP Bürgermeister-Haupt-Straße 2030 [Kfz/h]

Die mögliche geometrische Ausbildung wurde im Rahmen einer Voruntersuchung geprüft. Die Kostenschätzungen basieren auf Annahmen zum Ausbauumfang.

5.2.2 Variante 1: Anbindung ohne Lichtsignalanlage

Beschreibung der Variante

Die Variante 1 beinhaltet einen plangleichen Knotenpunkt ohne Signalsteuerung. Der Grünstreifen der Hauptstraße wird geöffnet, so dass alle Fahrbeziehungen möglich sind. Für Linksabbieger wird ein Abbiegestreifen vorgesehen. Für die untergeordnete Straße erfolgt eine Verkehrsregelung mit VZ 206 (Stopp-Schild). Rad- und Gehwege sind an die neue Situation anzupassen.

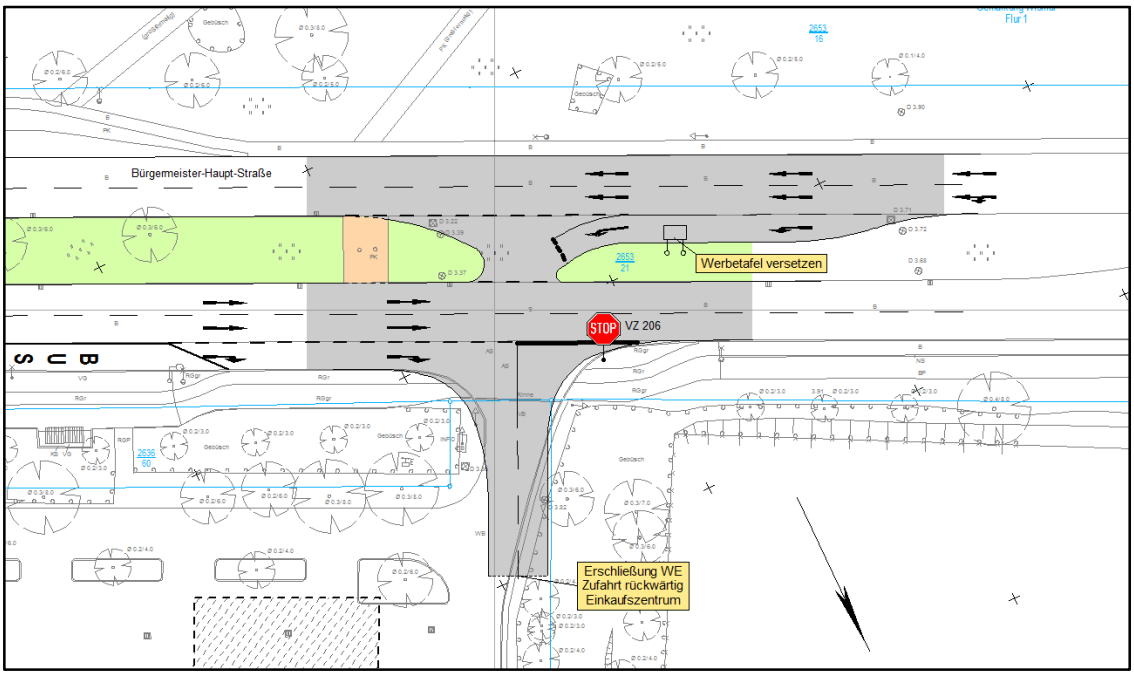


Bild 31: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1

Die Lösung stellt für eine 4streifige Hauptverkehrsstraße keine Regellösung dar. Insbesondere ergibt sich eine hohe Anzahl von Konfliktpunkten zu übergeordneten Strömen.

Nachweis der Verkehrsqualität

Die Detailergebnisse des Nachweises der Verkehrsqualität sind in der Anlage 8.1 enthalten. Folgende Tabelle zeigt die zusammenfassenden Ergebnisse:

		Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]		
Variante	Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit
▽	Variante 1, Prognose2030 ohne LSA	C	Linkseinbieger vom Hevag-Gelände	24,0 s

Bild 32: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1

Auch ohne Lichtsignalanlage kann der Knoten für die Kfz-Ströme noch eine Qualität der Stufe C erreichen. Prinzipiell wäre dadurch eine in befriedigendem Maße leistungsfähige Verkehrsanlage vorhanden. Weitere Aspekte wie Verkehrssicherheit werden im Zuge der Abwägung mit bewertet.

5.2.3 Variante 2 Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage

Beschreibung der Variante

Im Rahmen der Variante 2 wird eine Ausstattung des Knotens mit einer Lichtsignalanlage geprüft. Die Knotengeometrie ist gegenüber der Variante 1 weitgehend identisch. Für Radfahrer und Fußgänger werden in allen Knotenästen Furten vorgesehen. Für Linksabbieger ist eine Spursignalisierung berücksichtigt. Die untergeordnete Zufahrt bleibt wie in Variante 1 eine Mischzufahrt.

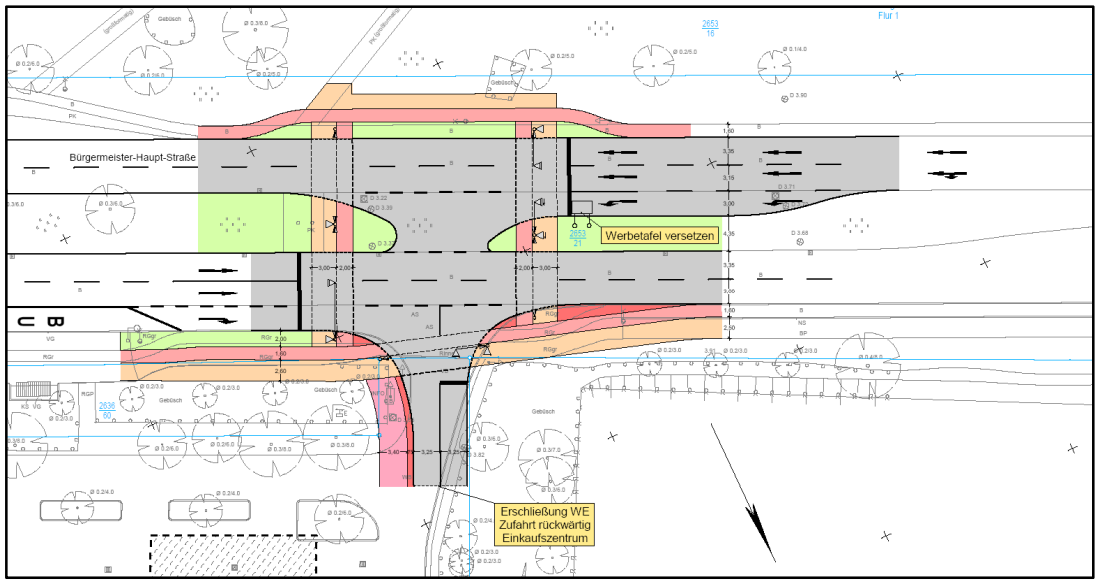


Bild 33: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2

Nachweis der Verkehrsqualität

Für den Nachweis der Verkehrsqualität wurde ein Signalprogramm als Festzeitsteuerung entwickelt. Die Umlaufzeit von 85 Sekunden gewährleistet eine Einbindung in die Koordinierung.

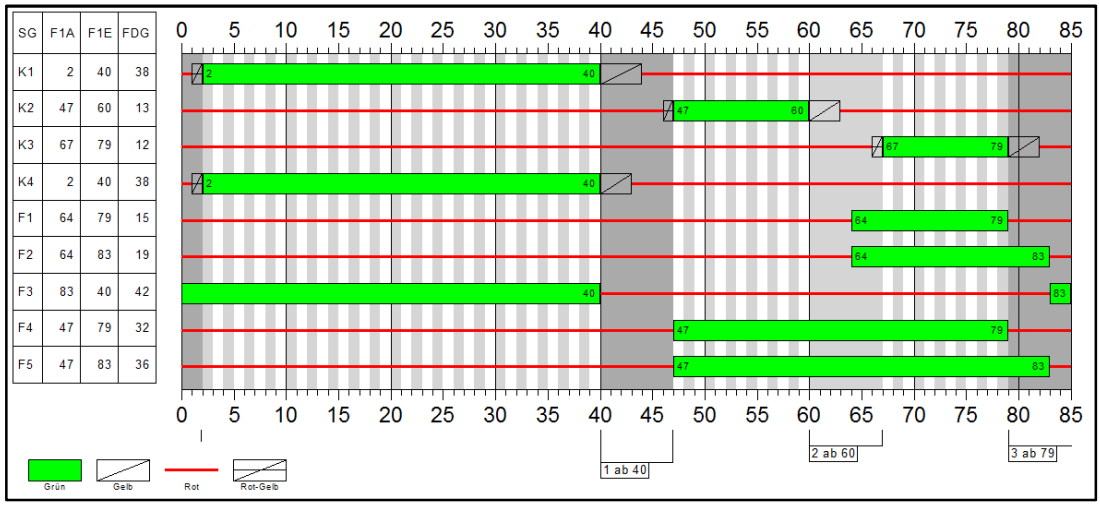


Bild 34: Signalprogramm KP Bürgermeister-Haupt-Straße, Variante 2

Die Wahl der Freigabezeiten erfolgte belastungsabhängig. Die Zwischenzeitberechnung wurde nach grafischer Ermittlung der Räum- und Einfahrwege gem. RiLSA 2015 [5] durchgeführt. Mindestgrünzeiten der Fußgänger sind berücksichtigt. Unter den angenommenen Bedingungen erreicht der Knotenpunkt eine Qualität der Stufe B. Detaillierte Ergebnisse sind in der Anlage 8.2 enthalten.

	Bewerteter Zeitabschnitt MSV 2030 Nachmittags [Kfz/h]				
Szenario	QSV	ungünstigster Strom	mittl. Wartezeit	Auslagstung Strom	Auslastung Gesamt
Variante 2, Prognose 2030 mit LSA	B	Linksabbieger zum Hevag Gelände	34,4 s	30 %	29 %

Bild 35: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2

Der Knotenpunkt besitzt noch große Leistungsreserven besonders in der Hauptrichtung. Dadurch ist voraussichtlich eine günstige Koordinierung zu erreichen.

Die erforderliche Länge des Linksabbiegestreifens aus Richtung Friedenshof beträgt 25 m.

5.2.4 Abwägung

In der Gesamtabwägung wird die Variante 2 mit einer Signalsteuerung des Knotenpunktes als Vorzugsvariante gewählt. Sie gewährleistet eine höhere Verkehrsqualität als die unsignalisierte Kreuzung. Darüber hinaus lässt sie auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit einen deutlichen Vorteil erwarten. Alle Verkehrsteilnehmer können den Knotenpunkt im Schutz von Signalen queren.

Die unsignalisierte Einmündung wäre mit geringerem Aufwand herzustellen und würde ebenfalls noch eine befriedigende Qualität erreichen. Sie wird jedoch aufgrund von Sicherheitsaspekten ungünstig bewertet. Wesentlich sind dabei die Anzahl und Art der Konfliktpunkte. Linksabbieger in die Hevag-Zufahrt müssen einen zweistreifigen Gegenstrom, Rechtsabbieger und den parallelen Rad- und Gehweg beachten. Linkseinbieger von der Hevag-Zufahrt müssen 5 bevorrechtigten Kfz-Ströme bei teilweise ungünstigen Sichtverhältnissen den Vorrang einräumen. Diese Aspekte führen zu einer ungünstigen Sicherheitsprognose, so dass die Variante nicht favorisiert wird.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante neue Erschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes wird neue Verkehre im Projektgebiet generieren. Die Aufgabe der verkehrlichen Untersuchung ist, die zu erwartenden Verkehrsmengen zu prognostizieren und deren Verteilung das Hauptstraßennetz der Hansestadt zu bewerten.

Die bestehende Situation wird auf der Basis des Verkehrsmodells der Gesamtstadt sowie durchgeführten Verkehrszählungen analysiert. Als Prognosehorizont wird das Jahr 2030 gewählt. Durch die Errichtung eines Einkaufsstandortes in der günstigen zentrumsnahen Lage werden neue Verkehre generiert. Darüber hinaus ist die Erschließung eines neuen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern geplant. Für die neuen Nutzungen werden die zu erwartenden Verkehre aufgrund differenzierter Eckdaten ermittelt. Demnach beträgt das Gesamtverkehrsaufkommen des neuen Gebietes ca. 7.000 Kfz/24h in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs. Etwa 90 % dieser Verkehre werden durch das neue Einkaufzentrum – im Wesentlichen durch die Kunden – generiert. Die zusätzlichen Lkw-Verkehre sind sehr gering und besitzen ein Anteil von weniger als 1 % am Gesamtverkehrsaufkommen.

Für die Anbindung des entwickelten Gebietes an das Hauptstraßennetz sind 2 Knotenpunkte vorgesehen:

1. Anbindung L 12, Schweriner Straße
2. Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße

Aufgrund der Lage im Netz und der vorgesehenen Erschließung wird prognostiziert, dass die deutlich größeren Verkehrsmengen über die Anbindung zur Schweriner Straße abgewickelt werden. Die Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße ist in erster Linie für die Erschließung des Wohngebiets sowie für die Anlieferung zum Einkaufzentrum geplant. Beide Knotenpunkte wurden hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsqualität geprüft.

<u>Anbindung L 12, Schweriner Straße</u>

Die neue Anbindung erfolgt nach Abwägung südlich des denkmalgeschützten Gebäudes an der Schweriner Straße gemäß Variante 1. Eine weiter nördlich liegende Kreuzung gemeinsam mit der Kleinen Schweriner Straße gemäß Variante 2 wird aus mehreren Gesichtspunkte ungünstig bewertet. Aus verkehrlichen Aspekten stellt sich insbesondere die Nähe zum Knotenpunkt Schweriner Tor leistungsmindernd auf die Verkehrsqualität der Landesstraße dar.

Die neue Einmündung erhält einen Linksabbiegestreifen aus Richtung Schwerin. Die Zufahrt vom Hevag-Gelände erhält einen für Links- und Rechtsabbieger getrennten Aufstellbereich. Es wird eine Verkehrsqualität der Stufe C erreicht.

Im Rahmen des Knotens ist im Weiteren die Einrichtung einer teilverkehrsabhängigen Steuerung an der Anbindung Kleine Schweriner Straße geplant. Diese soll bei Bedarf Linkseinbiegern das Einfahren aus der Kleinen Schweriner Straße erleichtern. Die Variante stellt aus Sicht des Vorhabenträgers eine angemessene Lösung dar um geäußerten Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit Rechnung zu tragen. Dies wird durch die Simulation bestätigt, bei der insgesamt 34 Linkseinbieger pro Stunde aus der Kleinen Schweriner Straße in Ansatz gebracht wurden. Die im Rahmen einer Zählung erfassten Zahl der derzeitigen Linkseinbieger ist mit 19 Kfz/h deutlich geringer. Eine wesentliche Zunahme ist künftig nicht zu erwarten.

Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße

Der bestehende Knotenpunkt wird so ausgebaut, dass alle Fahrbeziehungen möglich sind. Zur Erhöhung der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit erhält die neue Einmündung eine Lichtsignalanlage. Es ist eine Verkehrsqualität der Stufe B zu erwarten.

In der Gesamtabwägung kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes mit den vorgeschlagenen Maßnahmen gesichert werden kann. Am Knotenpunkt mit der Bürgermeister-Haupt-Straße sind noch sehr große Kapazitätsreserven vorhanden. Der Abschnitt der Schweriner Straße ist deutlich höher belastet. Für den neuen Knotenpunkt ist dennoch eine befriedigende Qualitätsstufe C zu erwarten. Auch die durchgeführte Simulation mit einer Belastung der Nachmittagsspitze einschließlich der Nachbarknoten zeigt, dass im Streckenabschnitt noch weitgehend akzeptable Verkehrsbedingungen bestehen werden.

7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Lage des Knotenpunktes im Stadtgebiet (Quelle Gaia-MV) 3
Bild 2: Qualitätsstufen Verkehrsablauf nach HBS 2015 6
Bild 3: Übersicht Plangebiet mit Hauptstraßennetz (Quelle GeoBasis DE MV) 8
Bild 4: Luftbild Anbindebereich L 12 Schweriner Straße (Quelle GeoBasis DE MV) 9
Bild 5: Luftbild Anbindebereich Bürgermeister-Haupt-Straße (Quelle GeoBasis DE MV) 10
Bild 6: Belastungen DTV im Analysejahr 2016 11
Bild 7: Tagesganglinie Schweriner Straße 2016 12
Bild 8: Bemessungsbelastung MSV 2016 12
Bild 9: Ergebnisse Modellberechnungen im Planungsbereich [2] 13
Bild 10: Auszug aus Konzeptplan Erschließung Gelände (Quelle peko GmbH) 14
Bild 11: Eingangsdaten Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum 15
Bild 12: Verkerkehrserzeugung Einkaufszentrum 16
Bild 13: Verkerkehrserzeugung Wohngebiet 17
Bild 14: Zusammenfassender Darstellung der Ziel- und Quellverkehre 18
Bild 15: Verteilung Ziel- und Quellverkehre [Kfz/24h] 19
Bild 16: MSV-Berechnung Knotenpunkt L 12 Schweriner Straße 19
Bild 17: MSV-Berechnung Knotenpunkt Bürgermeister-Haupt-Straße 19
Bild 18: Zusammenfassung Verkehrserzeugung 21
Bild 19: MSV-Belastung Netz Prognose 2030 21
Bild 20: Bemessungsbelastung KP Schweriner Straße 2030 [Kfz/h] 23
Bild 21:Mögliche Variante Anbindung Kleine Schweriner Straße 24
Bild 22: Anbindung Schweriner Straße Variante 1 (ohne Optimierung) 25
Bild 23: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 1 26
Bild 24: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 1 26
Bild 25: Anbindung Kleine Schweriner Straße Variante 2 (ohne Optimierung) 27
Bild 26: Signalprogramm KP Schweriner Straße, Variante 2 28
Bild 27: Nachweis QSV KP Schweriner Straße Variante 2 28
Bild 29: Optimierte Variante Knotenpunkt „Schweriner Straße“ 33
Bild 30: Bemessungsbelastung KP Bürgermeister-Haupt-Straße 2030 [Kfz/h] 34
Bild 31: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1 35
Bild 32: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 1 35
Bild 33: Lagesizze KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2 36
Bild 34: Signalprogramm KP Bürgermeister-Haupt-Straße, Variante 2 36
Bild 35: Nachweis QSV KP Bürgermeister-Haupt-Straße Variante 2 37

8 LITERATURVERZEICHNIS

[1] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, HBS 2015 Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, 2015.

[2] IVAS Dresden, IBK Waren im Auftrag der Hansestadt Wismar, Verkehrskonzept zur Entwicklung des maritimen Wirtschaftstandortes Wismar, November 2017.

[3] Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, 2012.

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, „Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung, RIN," 2009.

[5] Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für Lichtsignalanlagen, RiLSA, 2015.

[6] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006.

[7] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL, 2013.

[8] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, 2006.

[9] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, 2010.

[10] Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Verkehrsmengenkarte 2015, 2017.

[11] Bundesrepublik Deutschland, Straßenverkehrsordnung, 2013.

[12] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO 12, 2012.

[13] Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seeplatte, Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15.06.2011, GS Meckl-Vorp. GL. Nr. 230-1-14 (GVOBl. M-V 2011, S 362).

[14] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Empfehlungen für

Radverkehrsanlagen ERA, 2010.

[15] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Emfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen, EFA, Ausgabe 2002.

peko gmbh
Schlossstraße 1
66571 Eppelborn

Ergänzung der Verkehrsuntersuchung für die Erschließung des ehemaligen HEVAG Geländes Wismar

September 2019

IBK • Ingenieurbüro Klaeser • Warendorfer Straße 20 • 17192 Waren (Müritz)

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS 2

2 WEITERENTWICKLUNG DER VORZUGSVARIANTE 5

3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 7

4 LITERATURVERZEICHNIS 8

Verzeichnis der Anlagen

Nr.	Inhalt
1	Übersichtskarte
4	Lageplan Knoten L 12, Schweriner Straße/Anbindung Hevag-Gelände Variante 3 - mit FSA im Bereich Kleine Schweriner Straße

1 ANLASS

Die peko GmbH plant im Auftrag der HD Investitions und Verwaltungs GmbH die Erschließung des ehemaligen Hevag-Geländes in der Hansestadt Wismar. Das in früheren Zeiten industriell genutzte Gelände soll künftig zu einem Einkaufszentrum als wesentliche Nutzung umgestaltet werden. Darüber hinaus sind in Teilbereichen Wohnnutzungen sowie Erschließungen wie z. B. ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen.

Für das Vorhaben wurde bereits im März 2019 eine detaillierte Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Dabei wurden die zusätzlichen Verkehrsmengen sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf das Verkehrsnetz detailliert prognostiziert. Im Ergebnis des Gutachtens erfolgt die Empfehlung, dass die Erschließung des Gebietes über 2 Knotenpunkte erfolgen soll:

1. Signalgesteuerte Einmündung an der L 12, Schweriner Straße
2. Signalgesteuerte Einmündung an der Bürgermeister-Haupt-Straße.

Bild 1: Übersicht Plangebiet mit den geplanten Anbindungen

Aufgrund der Lage im Netz und der vorgesehenen Erschließung wird prognostiziert, dass die deutlich größeren Verkehrsmengen über die Anbindung zur Schweriner Straße abgewickelt werden. Die Anbindung Bürgermeister-Haupt-Straße ist in erster Linie für die Erschließung des Wohngebiets sowie für die Anlieferung zum Einkaufzentrum geplant.

Die grundsätzlichen Ergebnisse der Untersuchung für die Einmündungen an die Bürgermeister-Haupt-Straße und die Schweriner Straße wurden in den Abstimmungsgesprächen durch die Fachbehörden (Straßenbauamt Schwerin, Bauamt und Verkehrsbehörde der Hansestadt Wismar) bestätigt. Unterschiedliche Auffassungen bestanden bezüglich der Anbindung Kleine Schweriner Straße. Die Kleine Schweriner Straße mündet ca. 70 m nördlich der geplanten Einmündung des HEVAG-Geländes in die Schweriner Straße. Über die Kleine Schweriner Straße werden im Wesentlichen ein kleines Wohngebiet sowie eine Kindertagesstätte erschlossen. Die bestehende Einmündung in die Schweriner Straße erfolgt ohne Signalsteuerung.

Innerhalb des bisherigen Gutachtens wurde die Situation Kleine Schweriner Straße wie folgt bewertet:

1. Aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten Simulation wurde für die bestehende Einmündung ohne zusätzliche Maßnahmen eine noch ausreichende Verkehrsqualität ermittelt. Seitens der Hansestadt Wismar wurden jedoch Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit und -qualität geäußert. Insbesondere werden in Spitzenstunden zu lange Wartezeiten für linkseinbiegende Fahrzeuge in Richtung Schwerin erwartet.
2. Der Vorhabenträger hat aufgrund der geäußerten Bedenken die Lösung überarbeitet. Die Alternativvariante beinhaltet eine Teilsignalisierung des Knotenpunktes, bei der die Hauptrichtungen nur im Falle einer Überschreitung der Wartezeiten für Linkseinbieger kurzzeitig gesperrt werden. Die vorgeschlagene Lösung des Gutachtens ist in folgender Abbildung dargestellt:

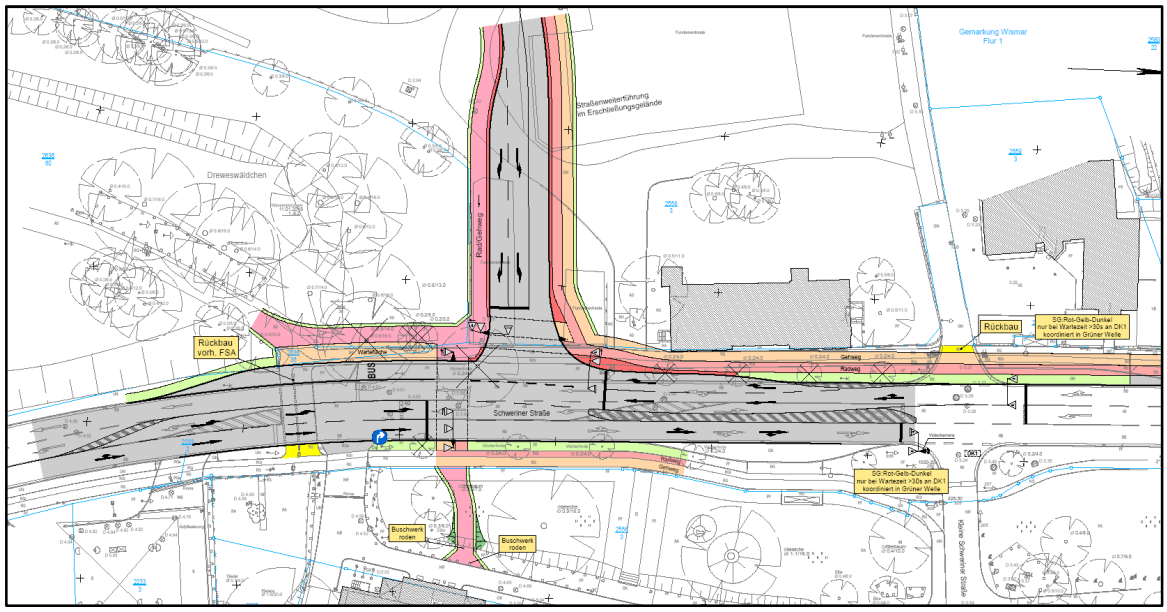


Bild 2: Bisherige Variante Ausbau KP Schweriner Straße

Die Vorschlagslösung des bisherigen Gutachtens wurde erneut mit dem Straßenbauamt und den städtischen Behörden abgestimmt. Da die Teilsignalisierung eine Sonderlösung darstellt, wurde auch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V in die Bewertung einbezogen. Im Ergebnis der erfolgten Abwägung wurde die Variante durch die städtischen Behörden abgelehnt. Kritisch wurde dabei bewertet, dass die Haltelinien nicht weiter vom Knoten abgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger hat aufgrund der Abwägungsergebnisse eine weitergehende Untersuchung durchgeführt. Diese ist Gegenstand der vorliegenden Unterlage.

2 WEITERENTWICKLUNG DER VORZUGSVARIANTE

Mit den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen wurde eine weitergehende und vertiefende Betrachtung der Verkehrssituation durchgeführt. Als weitere Variante wäre grundsätzlich auch eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes möglich. Damit würde sich die Verkehrsqualität für die Kleine Schweriner Straße verbessern. Es wären jedoch deutliche Nachteile für die Verkehrsqualität der Landesstraße zu erwarten, da sich deren Grünzeitanteil verringern würde. Auch wäre zu erwarten, dass sich ungünstige Einflüsse am hochbelasteten Knoten am Schweriner Tor ergeben könnten. Vor diesem Hintergrund wurde die Vollsignalisierung als ungünstige Lösung verworfen.

Als weitere Lösung wurde die Einrichtung einer reinen Fußgängerlichtsignalanlage über die Schweriner Straße geprüft. Die Lösung ist in folgender Abbildung dargestellt:

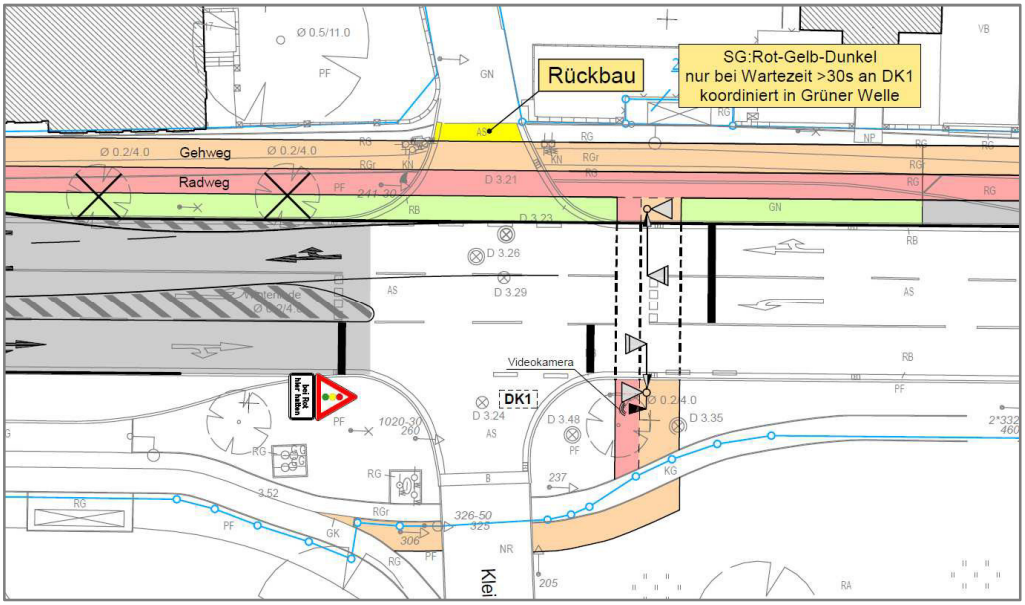


Bild 3: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße

Die Variante beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

- Einrichtung einer Fußgänger-LSA über die Schweriner Straße unmittelbar nördlich der Einmündung Kleine Schweriner Straße.
- Rückbau der derzeitigen Zufahrt aus Richtung Westen.
- Einrichten einer zusätzlichen vorgezogenen Haltelinie aus Richtung Schwerin. Dadurch entsteht während der Rotphasen eine Einfahrmöglichkeit für die Linkseinbieger aus der Kleinen Schweriner Straße.
- Mögliche längere Wartezeiten von Linkseinbiegern werden durch die Signalisierung detektiert und lösen eine Anforderung der Fußgängerphase aus.

Die vorgesehene Lösung wurde den Beteiligten im Rahmen einer Beratung am 28.05.2019 erläutert. Alle Beteiligten haben der Lösung grundsätzlich zugestimmt. Folgende Auflagen wurden erteilt:

- Die Furt soll um ca. 2 m nach Norden verschoben werden, so dass ein einbiegendes Fahrzeug vor der Furt halten kann.
- Für die Signalisierung sind 3feldige Signalgeber zu verwenden.
- Die Signalisierung ist insbesondere mit dem Linksabbieger von der Dr.-Leber-Straße in Richtung Schweriner Straße zu koordinieren.
- Es ist ein Vorsignal anstatt des Zeichens „Bei Rot hier halt“ vorzusehen.
- Das Steuergerät soll so ausgerüstet sein, dass eine spätere optionale Vollsignalisierung des Knotens möglich wird.
- Die Furt ist so anzuordnen, dass bei einer späteren Vollsignalisierung keine wesentlichen baulichen Änderungen erforderlich werden.

Die Auflagen wurden in die Unterlagen eingearbeitet bzw. werden in den weiteren Planungen berücksichtigt. Die abschließende Lösung stellt sich damit wie folgt dar:

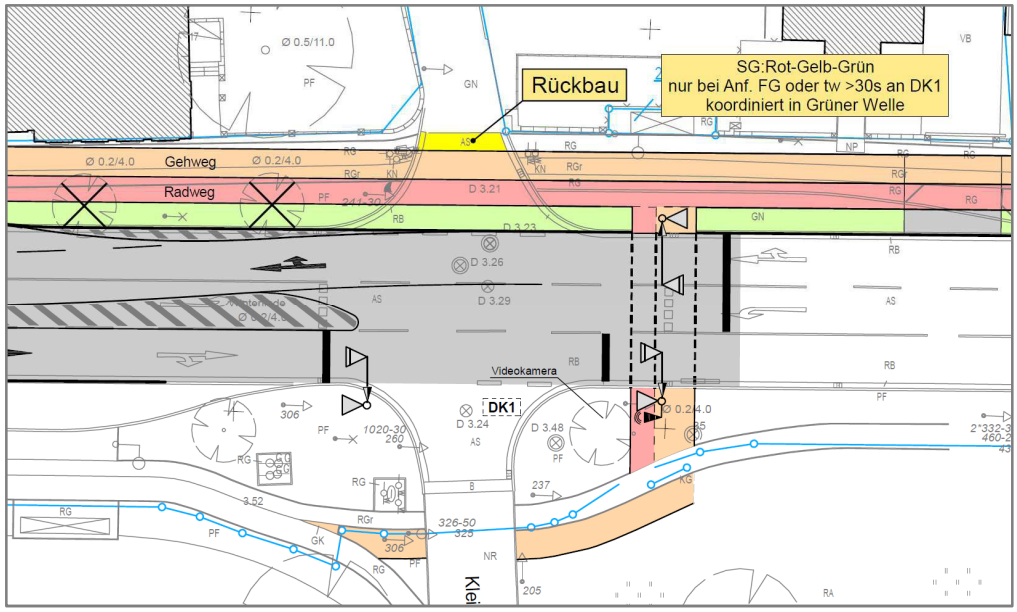


Bild 4: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße mit eingearbeiteten Auflagen

Waren (Müritz), September 2019

Christoph Klaeser
Beratender Ingenieur

INGENIEURKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Klaeser
B-1434-2008
Beratender Ing.

3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Übersicht Plangebiet mit den geplanten Anbindungen 2
Bild 2: Bisherige Variante Ausbau KP Schweriner Straße 3
Bild 3: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße 5
Bild 4: Fußgängerfurt am KP Kleine Schweriner Straße mit eingearbeiteten Auflagen 6

4 LITERATURVERZEICHNIS

[1] Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für Lichtsignalanlagen, RiLSA, 2015.

[2] Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, HBS 2015 Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, 2015.

[3] Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, 2006.

STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar

unter besonderer Berücksichtigung
zu erwartender Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf
zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen

– Endbericht –

im Auftrag der Hansestadt Wismar

Stefan Kruse

Szymon Smolana

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Stadtforschung Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

November 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 4

2 Methodische Vorgehensweise 6
2.1 Potentialanalyse 7
2.2 Städtebauliche Wirkungsanalyse 8
2.3 Datengrundlagen 12

3 Beschreibung des Planvorhabens 17

4 Marktsituation im Untersuchungsraum 23
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes 23
4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum 24
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum 26
4.4 Angebotssituation in der Wismarer Innenstadt (ZVB) 33

5 Potentialanalyse Hauptzentrum Wismarer Innenstadt 38

6 Herleitung eines Sortimentspools für den Standort 45

7 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens 53
7.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens 53
7.2 Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die maximalen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen 54

8 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der Umsatzumverteilungen 57
8.1 Auswirkungen auf die Gemeinden im SUR Wismar 57
8.2 Auswirkungen auf die Hansestadt Wismar 58
8.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar 58
8.2.2 Nahversorgungszentren in der Hansestadt Wismar 59
8.2.3 Standorte und Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 61
8.3 Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung 62
8.4 Mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für die reduzierte Verkaufsflächendimensionierung 63
8.5 Empfehlungen für den Sortimentspool des FMZ 66

9 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesraument-wicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) 68

10 Fazit 71

Anhang 74

Verzeichnisse 82

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Die Hansestadt Wismar verfügt über ein im Dezember 2012 politisch beschlossenes Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar (nachfolgend: REHK), welches unter anderem auch Grundsätze und Ziele der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung formuliert.

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes gab es bereits Überlegungen zur Umstrukturierung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hansehof in der Hansestadt Wismar. Im Vordergrund der damaligen Überlegungen stand die Anpassung der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute marktübliche Größen sowie die zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes HEVAG-Gelände. Bei dem HEVAG-Gelände handelt es sich um ein ehemaliges Gaswerk, welches seit vielen Jahren leer steht und sich zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt hat.

Aktuell haben sich die die Einzelhandelsnutzungen betreffenden Überlegungen weiterentwickelt und es sind weitere einzelhandelsrelevante Bausteine in erster Linie in Form von Fachmärkten hinzugekommen, die eindeutig über die Nahversorgung hinausgehen. Insgesamt handelt es sich um einzelhandelsspezifische Verkaufsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 10.000 m². Im Rahmen der vorgelegten Planungen wurden bisher die geplanten Größenordnungen der Lebensmittelmärkte konkretisiert. Dabei handelt es sich um eine Umstrukturierung und Erweiterung von bestehenden Anbietern im Standortumfeld. Zusätzlich sollen weitere Fachmarktbausteine sowie kleinteilige Einzelhandelsbausteine entstehen, die das Angebot abrunden sollen.

Für diese Umstrukturierung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das – für den Einzelhandelsbereich – den Rahmen des städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenrahmens abstecken soll.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der zu betrachtenden Verkaufsfläche – insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel – bereits seit vielen Jahren am Markt wirksam ist und sich sowohl in der wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen hat. Signifikante neue Auswirkungen sind somit durch diesen Alt-Bestand auszuschließen. Der Fokus der Betrachtung muss sich im Lebensmittelbereich daher aus einer sogenannten Delta-Betrachtung ergeben. Hierbei werden nur die neu hinzutretenden Verkaufsflächenmöglichkeiten in eine gutachterliche

Analyse eingestellt; dies allerdings auch mit Blick auf sich ggf. verändernde Qualitäten im bereits vorhandenen Bestand. Somit muss auch bewertet werden, ob sich durch das angestrebte Umstrukturierungskonzept die Gesamtattraktivität verändert, was sich wiederum in der Delta-Betrachtung niederschlagen muss.

Darüber hinaus ist ein „kleiner" Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.000 m² geplant. Des Weiteren finden sich neben den beiden Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt auch Textilanbieter sowie weitere mögliche Fachmarktbausteine (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente) sowie kleinteilige Einzelhandelsbausteine. Allerdings handelt es sich bei einzelnen Bausteinen noch um Platzhalter. Im Rahmen einer vorgelagerten Potentialanalyse sollen mögliche verträgliche Einzelhandelsbausteine (Sortimente und Betriebskonzepte) für diesen Standort hergeleitet werden. Sie sollen zudem eine sinnvolle Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Bestand in der Wismarer Innenstadt darstellen. Hierbei wurden jedoch im Vorfeld bestimmte zentrenrelevante Sortimente bzw. Warengruppen, die eine prägnante Stellung in der Wismarer Altstadt einnehmen, ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich u.a. um die Warengruppen Schuhe / Lederwaren, Uhren / Schmuck und Bekleidung.

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

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

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

2 Methodische Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben aufgrund seiner Lage und Größe (vgl. Kapitel 3) ein über die Grenzen der Hansestadt Wismar hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird (vgl. Kapitel 4.1), sind auch mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den Gemeinden im Umland – insbesondere im Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar – zu prüfen.

Als Untersuchungsraum (vgl. auch Kapitel 4) sind vor diesem Hintergrund nicht nur das Stadtgebiet von Wismar, sondern auch weitere Umlandkommunen definiert worden. Die Untersuchung fokussiert sich hierbei insbesondere auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB, umfasst jedoch auch sonstige relevante Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der vorliegende Endbericht wie folgt:

- Nach den einleitenden Ausführungen zur Methodik im Rahmen von Kapitel 2 werden in den Kapiteln 3 und 4 die Eingangsparameter der städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse dargelegt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Beschreibung des Vorhabenstandortes sowie die Herleitung der untersuchungsrelevanten Warengruppen und deren Verkaufsflächendimensionierungen, die Abgrenzung des Untersuchungsraumes als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der einzelhandelsseitigen Rahmendaten im Untersuchungsraum insgesamt sowie in der Hansestadt Wismar.
- In Kapitel 5 wird eine Potentialanalyse des Wismarer Hauptgeschäftszentrums durchgeführt, um festzustellen, ob es ein entsprechendes Potential zur Ergänzung des Angebotes gibt. Ein möglicher Sortimentspool für den Vorhabenstandort wird in Kapitel 6 hergeleitet.
- In Kapitel 7 folgen darauf aufbauend Annahmen zur Ermittlung eines relevanten Umsatzanteiles in untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. Warengruppen.
- Im Kapitel 8 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen in Abhängigkeit von der warengruppenspezifischen Vorhabendimensionierung dargestellt sowie einer vertiefenden Bewertung im Hinblick auf ein mögliches Umschlagen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen unterzogen.
- In Kapitel 9 erfolgt eine Auseinandersetzung mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V).
- Kapitel 10 bildet das Fazit dieser Untersuchung.

2.1 Potentialanalyse

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

Aus diesem Grund wird in einem ersten Schritt anhand von **ausgewählten Fallbeispielen** die quantitative und qualitative Bedeutung anderer Hauptgeschäftsbereiche vergleichbarer Zentren dargestellt und bewertet. Es geht dabei sowohl um deren (quantitativen) Stellenwert und Bedeutung innerhalb des eigenen Zentrengefüges als auch um ihre innere Organisation. Gleichfalls bedeutsam sind Aspekte wie z. B. Sortimentsstruktur, vorhandene Betriebskonzepte, Größenstrukturen, etc.. Diese Daten der vorhandenen Vergleichsstädte werden ins Verhältnis gesetzt zur aktuellen Situation im Wismarer Hauptgeschäftsbereich.

Als Vergleichsstädte wurden die Städte **Bernburg (Saale), Cuxhaven, Greifswald**[1] und **Schwerin** ausgewählt. Die ausgewählten Städte haben zum einen einen vergleichbaren Standortcharakter, eine größtenteils ähnliche Einwohnerausstattung oder mindestens die landesplanerisch zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums. Auf der Basis einer aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung im gesamten SUR Wismar wird eine Schwachstellenanalyse durchgeführt, die im Vergleich die Defizite des Wismarer Hauptgeschäftsbereiches in einzelnen Branchen aufzeigt. Dabei werden neben quantitativen Aspekten (Betriebsgrößen und -Strukturen/ Sortimente) auch qualitative Aspekte (u.a. Betriebskonzepte) beleuchtet.

In diesem letzten Schritt der Potentialanalyse werden abschließend erste – grobe – Schlussfolgerungen für mögliche – einzelhandelsorientierte – Perspektiven auf dem Standort des ehemaligen HEVAG-Geländes gezogen. Im Anschluss wird ein möglicher – städtebaulich verträglicher – **Sortimentspool** für den Standort gutachterlich hergeleitet. Eine weiterführende Wirkungsanalyse zu einzelnen Sortimenten / Warengruppen ist darüber hinaus erforderlich.

[1] Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Greifswald befindet sich zurzeit in der Fortschreibung (Stand: August 2018).

2.2 Städtebauliche Wirkungsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell[2] kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentsspezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt[3].
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt" des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand einer realitätsnahen Worst Case-Variante, welche die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

[2] vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

[3] Diese sind anhand von Zeitdistanzen mit Hilfe eines geografischen Informationssystems ermittelt (ArcGIS).

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die untersuchungsrelevanten Sortimente.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie" zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Exkurs: Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke"[4]. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke" und

[4] vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361- 365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen (zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“ s. Anhang, S. 74ff.).

Das interkommunale Abstimmungsgebot[5] schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.[6] Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.[7]

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird**. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist[8], bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt[9].

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann**. [10]

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung

---

5 vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

6 Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

7 vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

8 vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

9 vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

10 BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren in Nordrhein-Westfalen eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.[11] Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.[12] So heißt es bei Uechtritz: *„Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben."* Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei zu verstehen nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die einen Schwellenwert von 9 % Umsatzumverteilung erreichen bzw. überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

---

[11] siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

[12] sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz): UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBl 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

2.3 Datengrundlagen

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung durch Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentsspezifische Bestandserfassung erforderlich. Methodisch stützt sich die Bearbeitung auf Datengrundlagen aus aktuellen Erhebungen des untersuchungsrelevanten **Einzelhandelsbestandes** in dem gesamten SUR Wismar[13].

Die Erhebung erfolgte im März / April 2018 für untersuchungsrelevante Sortimente im Rahmen von Begehungen bzw. Befahrungen im gesamten SUR Wismar erhoben. Berücksichtigt wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen relevanten Angebotsstandorten (wie z. B. Fachmarktstandorte) sowie zusätzlich flächendeckend alle solitären Betriebe in Streulagen mit untersuchungsrelevantem Kernsortiment (Verkaufsflächenanteil > 50 %). Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine selektive Erhebung handelt, die an einigen Stellen in der Junker + Kruse Erhebungssystematik angepasst wurde.

Für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand ist im Hinblick auf die im Bebauungsplan geplante Festsetzung als Sondergebiet(e) (SO) ist ein Großteil der zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Wismarer Sortimentsliste[14] in der Analyse berücksichtigt worden.

[13] Hierzu zählen Hansestadt Wismar, Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow. Eine genauere Darstellung und Begründung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes befindet sich in Kapitel 4.1 dieser Untersuchung.

[14] vgl. Junker und Kruse (2012): Regionales Einzelhandelskonzept SUR Wismar. Dortmund. S. 75

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein, Sekt, Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	Backwaren/Konditoreiwaren	
	Fleischwaren	Fleisch- und Metzgereiwaren	
	Getränke	Getränke	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	Schnittblumen	inkl. Zimmergestecke, exkl. Topf- und Zimmerpflanzen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen	Topf- und Zimmerpflanzen sowie Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel, Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel	pharmazeutische Artikel	
	Drogeriewaren	Drogeriewaren/Körperpflegeartikel,	inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe			
Glas/**P**orzellan/**K**eramik/Haushaltswaren	**G**las/**P**orzellan/**K**eramik/Haushaltswaren	Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren	Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Spielwaren	Spielwaren	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	Angler-, Jagdartikel und Waffen	
	Campingartikel	Campingartikel	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	Fahrräder und technisches Zubehör	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	Sportartikel/-kleingeräte Reitsportartikel	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Box-

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
			säcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	Sportbekleidung/Sportschuhe	
	Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe			
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Wohneinrichtung	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel	kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen
Möbel	Möbel	Möbel	dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen), Lattenroste
Elektro/Leuchten	Elektrokleingeräte	Elektrokleingeräte	dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	Lampen/Leuchten/Leucht-mittel	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tisch-leuchten inkl. Zubehör
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zu-behör, Unterhaltungselektronik und Zubehör	Musik- und Film-CD´s/DVD´s, Computer, Notebooks, Drucker, Scan-ner, Monitore, Tastaturen, Mouse, Speichermedien (CD/ DVD-Rohlinge, USB-Sticks), Festplatten, Gehäu-se, Grafik- und Soundkar-ten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Pro-zessoren, Tintenpatronen, Toner, Software, Fotoappa-rate, Digitalkameras und Fo-tozubehör, Telefone, Han-dys, Smartphones, Faxgerä-te und Zubehör, Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelli-ten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.
Sonstiges	Kinderwagen	Kinderwagen	

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Im **Vorfeld** der Untersuchung wurden die untersuchungsrelevanten Sortimente gemäß dem geplanten Fachmarktkonzept vorausgewählt. Hierbei wurden auch Sortimente / Warengruppen ausgeschlossen, die aufgrund des Standortes und des geplanten Betriebskonzeptes nicht kompatibel sind. Zudem wurden einige Sortimente, wie Schuhe, Lederwaren oder Uhren / Schmuck im Vorhinein der Untersuchung bereits für diesen Standort ausgeschlossen.

Neben der Erhebung weiterer Spezifika (z. B. Betriebsform) wurde eine **räumliche Zuordnung** aller erhobenen Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum, Nahversorgungszentrum)
- sonstige Angebotsagglomerationen als Sonderstandorte (z. B. Fachmarktstandorte)
- sonstige integrierte[15] und nicht integrierte [16] (Streu-)Lagen

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

[15] Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

[16] Die nicht integrierte n Lagen umfassen sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei konnte auf bereits existente Abgrenzungen aus dem regionalen Einzelhandelskonzept SUR Wismar (2012) zurückgegriffen werden.

Berücksichtigt wurde ebenfalls der Umstand, dass der im REHK ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Friedenshof" durch das Urteil des VG Schwerin vom 7. Mai 2018 (AZ: 2 A 2659/15 SN) nicht als zentraler Versorgungsbereich anerkannt wurde. Dennoch sind mögliche Auswirkungen auch für diesen Standort zu prüfen. Es handelt sich dabei weiterhin um einen wichtigen Nahversorgungsstandort. Die Abgrenzung des Standortes wurde gemäß dem REHK beibehalten.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

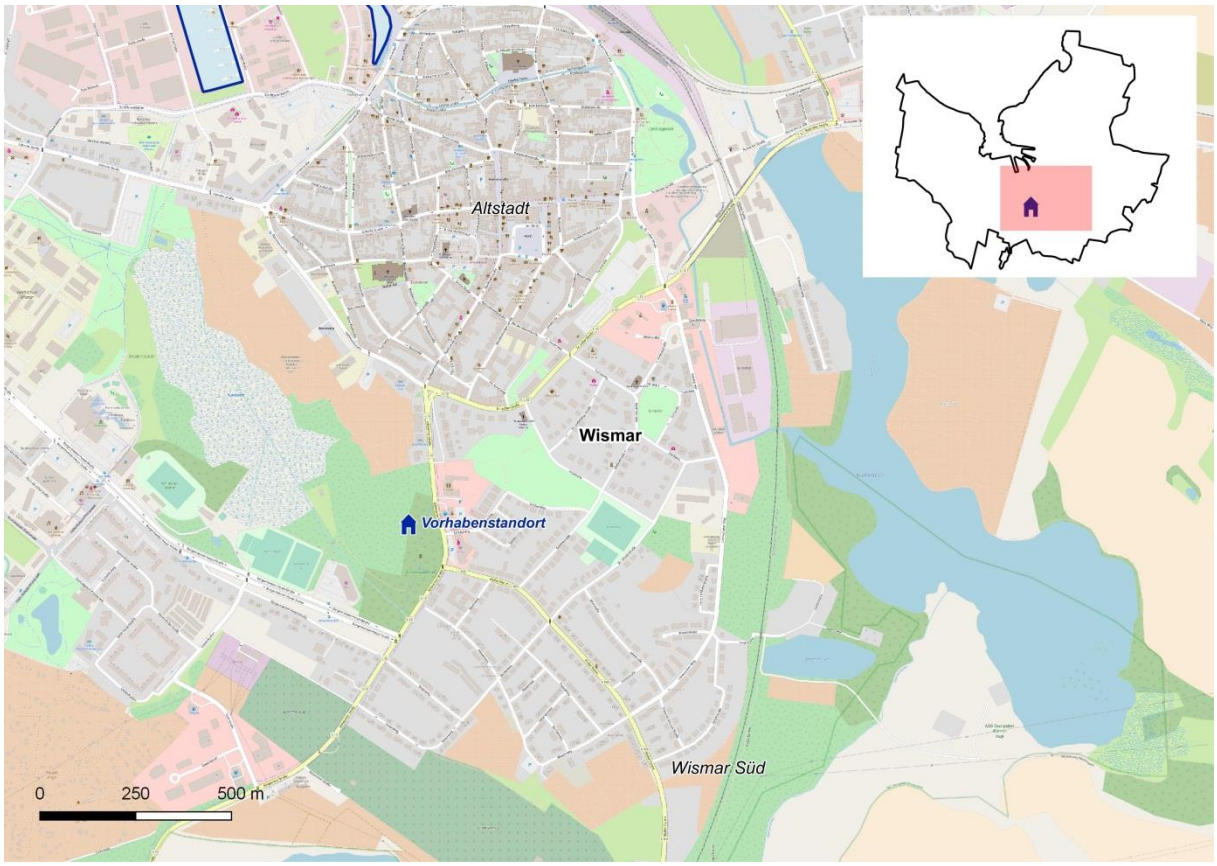
In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der IFH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Wirkungsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

3 Beschreibung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im Süden der Wismarer Kernstadt an der Schweriner Straße. Das ehemalige HEVAG-Gelände befindet sich somit in unmittelbarer Zentrumsnähe zur Wismarer Altstadt. Durch den aktuellen Leerstand des Gebäudes bzw. der Fläche besteht ein exponierter städtebaulicher Missstand in einer zentralen Stadteingangssituation. Gegenüber dem Gelände befindet sich der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hansehof". Der Standort des ehemaligen HEVAG-Geländes ist teilweise Bestandteil dieses zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Hansehof". Ein Teil des Geländes für den potentiellen Fachmarktstandort wurde innerhalb des REHK als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt[17]. Die potentielle Grundstücksfläche des Vorhabenstandortes würde auch diese Fläche für die mögliche Ansiedlung von Fachmärkten ausnutzen. Insgesamt gesehen ist ein erhebliches Flächenpotential durch die jetzige Brachfläche des HEVAG-Geländes vorhanden.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Stadt Wismar



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Das REHK SUR Wismar beurteilt die Standortrahmenbedingungen für das Zentrum und die ansässigen strukturprägenden Anbieter als ungünstig[18]. Auch die Größenordnungen der vorhandenen Lebensmittelmärkte Edeka mit rd. 800 m² und Netto Dansk mit rd. 600 m² Gesamtverkaufs-

[17] vgl. dazu auch: Junker und Kruse (2012): Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar. S. 61 ff. Dortmund

[18] ebenda

fläche werden als unzeitgemäß beschrieben. Seit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 hat sich die Situation in dem zentralen Versorgungsbereich nicht strukturell verändert. Auch die Größenordnungen der beiden Lebensmittelmärkte haben sich nicht verändert. Grundsätzlich ist weiterhin ein Weiterentwicklungsbedarf an diesem Standort erkennbar. Dies gilt auch für die verkehrliche Situation und die gesamte Aufenthaltsqualität.

Im Zuge der möglichen Behebung des städtebaulichen Missstandes des ehemaligen Gaswerkes ist weiterhin die Umsiedlung der vorhandenen Märkte Edeka, Netto Dansk und Aldi vorgesehen. Bereits im Rahmen der Erstellung des REHK SUR Wismar wurde eine solche Umsiedlung diskutiert und in dem Konzept festgehalten.

Im Umfeld befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi an der Bürgermeister-Haupt-Straße ein weiterer Lebensmitteldiscounter, jedoch in städtebaulich nicht integrierter Lage, mit rd. 600 m² Gesamtverkaufsfläche. Auch dieser Markt möchte von seinem ungünstigen Standort an den neuen Standort des Fachmarktzentrums (FMZ) ziehen. Im Gegenzug sind auf der Fläche des Aldi-Marktes einige neue Wohnungen und somit eine Aufgabe des städtebaulich nicht integrierten Standortes geplant.

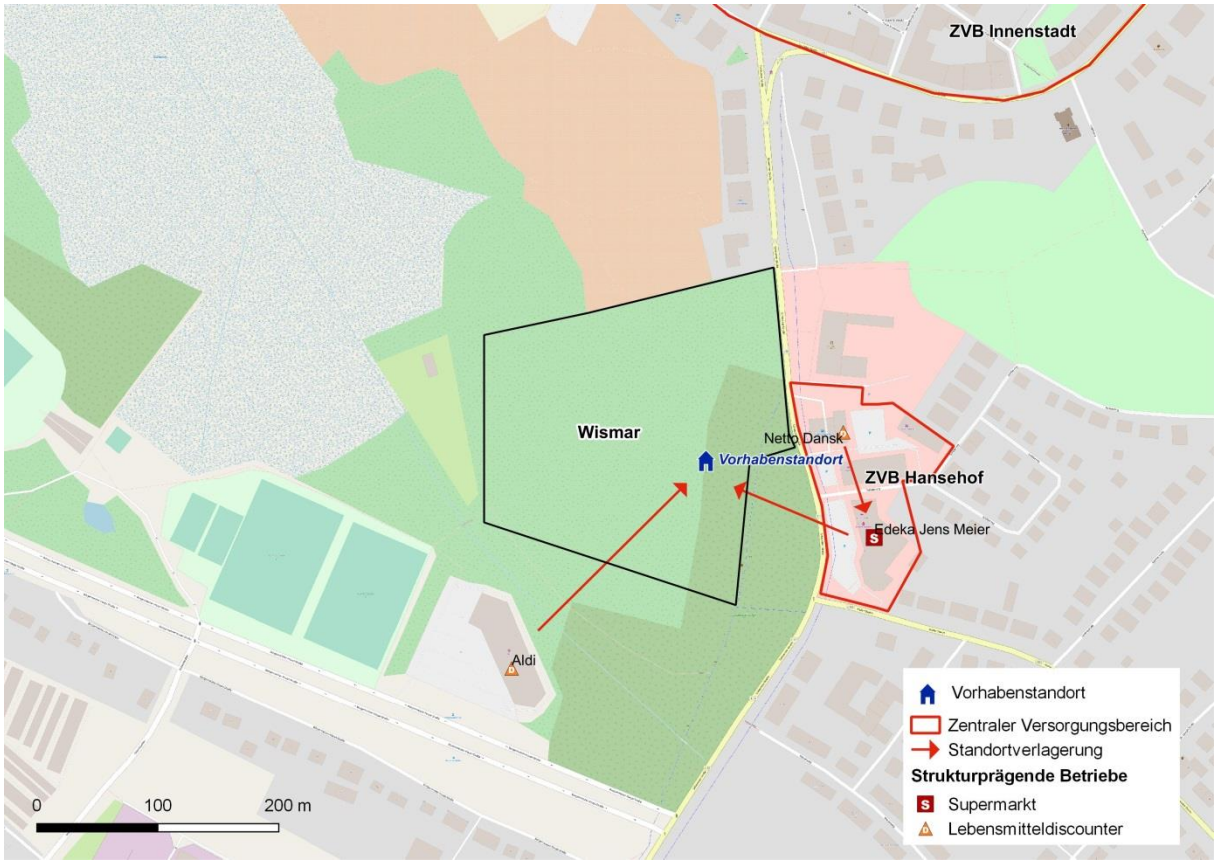
Insgesamt würde dadurch das Umfeld des Vorhabenstandortes aufgewertet und durch die Nachverdichtung die städtebauliche Situation in diesem Siedlungsbereich deutlich aufgewertet werden. Im Zuge der Umsiedlungen an den neuen Standort könnte der vorhandene Netto-Markt in das Gebäude des ehemaligen Edeka-Marktes ziehen. Insgesamt gesehen sind somit umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen an dem Standort geplant.

Mögliche Größe und Struktur des Planvorhabens

Der Vorhabenträger hat im Frühjahr 2018 ein mögliches Nutzungskonzept vorgelegt, welches diese Umsiedlungen der drei Märkte berücksichtigt. Insgesamt würde sich im Zuge der Umstrukturierungen auch die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erhöhen.

Neben dieser Umstrukturierung wurden weitere mögliche Einzelhandelsbausteine, wie ein Möbelmarkt mit rd. 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit rd. 700 m² Gesamtverkaufsfläche, für den Standort von dem Vorhabenträger benannt. Weitere Einzelhandelsbausteine sollen über einen Fachmarktcharakter verfügen und das Angebot ergänzen. Insgesamt geht die zugedachte Funktion über den nahversorgungsrelevanten Charakter des zentralen Versorgungsbereiches hinaus. Die maximale Gesamtverkaufsfläche des Standortes liegt gemäß den Planungen bei ca. 10.000 m².

Karte 2: Mögliche Umstrukturierung des ZVB Hansehof



Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Regionalen Einzelhandelskonzepts SUR Wismar (2012) und von Angaben der peko gmbh; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Folgende Bausteine wurden von dem Investor „gesetzt" und hinsichtlich der möglichen Gesamtverkaufsfläche konkretisiert:

- Lebensmittelvollsortimenter Edeka mit rd. 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter Aldi mit rd. 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit rd. 700 m² Gesamtverkaufsfläche
- Möbelfachgeschäft mit rd. 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche

Für den Drogeriemarkt und das Möbelfachgeschäft wurde kein konkreter Anbieter benannt. Ergänzt werden soll das Angebot im Lebensmittelbereich durch einen Biomarkt sowie weitere Geschäfte des Lebensmittelhandwerks.

Insgesamt verbleiben bei dieser Planung noch rd. 3.400 m² Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsbausteine. Insgesamt ist eine deutliche Fokussierung auf den nahversorgungsrelevanten Bereich zu erkennen.

Tabelle 2: Verkaufsflächengrößenordnungen der bestehenden Lebensmittelmärkte

Betrieb	Warengruppe	Verkaufsfläche im Bestand *(in m²)*	Verkaufsfläche nach dem Umzug *(in m²)*	Delta VKF *(in m²)*
Lebensmittel-discounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel	500	1.100	600
	Restfläche*	150	300	150
Lebensmittel-vollsortimenter Edeka	Nahrungs- und Genussmittel	700	2.100	1.400
	Restfläche*	100	400	300

Quelle: Angaben gemäß Erhebung März / April 2018 und eigene Berechnung; gerundete Werte
* Die unter „Restfläche" zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen.

Bedingt durch den Umzug und die Erweiterung der Märkte von Edeka und Aldi würde sich die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel um rd. 2.000 m² erhöhen. Ebenfalls ist der geplante Biomarkt sowie die das geplante Angebot im Lebensmittelhandwerk bei einer Aufstellung einer potentiellen Sortimentsliste zu berücksichtigen.

Zusätzlich würde sich mit einem Umzug des Lebensmitteldiscounters Netto Dansk zu dem jetzigen Standort des Edeka-Marktes (Schweriner Straße 24) seine Gesamtverkaufsfläche ebenfalls leicht erhöhen. Diese angedachte moderate Erweiterung wird jedoch nicht dem Standort des FMZ zugeschlagen, weil es sich dabei auch bauplanungsrechtlich um einen anderen Standort handelt.

Bereits seit vielen Jahren generieren die beiden Märkte somit einen entsprechenden Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Bei einer entsprechenden Bewertung eines möglichen zusätzlichen Umsatzes in dieser Warengruppe ist dies in Rahmen einer sogenannten Delta-Betrachtung zu berücksichtigen.

Flächenproduktivitäten der beiden Lebensmittelmärkte

– Aldi –

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 3 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen[19] und die unter Berücksichtigung einer **erhöhten Flächenproduktivität** („realitätsnahes Worst Case-Szenario") prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt . Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am **derzeitigen Angebotsbestand** und an der **Wettbewerbssituation** im Umfeld des Standortes. Für den Standort wird eine Flächenproduktivität von rd. **5.100 Euro pro m²** (als Lebensmitteldiscounter Aldi) angenommen. Bei der Annahme han-

[19] Wenngleich sich eine „betreiberscharfe Betrachtung" der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes" (Urteil des OVG NRW vom 02.Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

delt es sich um einen typischen Lebensmitteldiscounter mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 80 bis 85 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt wird hierbei ebenfalls die erhöhte Wettbewerbssituation im Vorhabenumfeld.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Erweiterungs- und Neubauvorhabens (Aldi) im realitätsnahen Worst Case

Betrieb	Warengruppe	Verkaufs-fläche *(in m²)*	Flächenproduktivität *(in Euro/m²)* Worst Case	prognostizierter Umsatz *(in Mio. Euro)* Worst Case
Lebensmittel-discounter Aldi mit rd. 650 m² GVKF	Nahrungs- und Genussmittel	500	5.600	2,8
	Restfläche*	150	5.400	0,8
Lebensmittel-discounter Aldi mit rd. 1.400 m² GVKF	Nahrungs- und Genussmittel	1.100	5.100	5,6
	Restfläche*	300	5.000	1,5

Quelle: eigene Erfahrungswerte und eigene Berechnung u. a. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, bei allen Angaben handelt es sich um gerundete Werte
* Die unter „Restfläche" zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen; GVKF = Gesamtverkaufsfläche

Insgesamt würde das Umsatzvolumen des erweiterten Aldi-Marktes somit schätzungsweise rd. **7,1 Mio. Euro** betragen. In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** kann ein **Gesamtumsatz von bis zu rd. 5,6 Mio. Euro** prognostiziert werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der derzeit vorhandene Betrieb bereits seit Jahren marktwirksam ist.

Derzeit ist bei einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche des bestehenden Marktes von rd. 650 m² von einem Umsatz von rd. 3,6 Millionen Euro auszugehen. Der **Umsatzzuwachs** des Aldi-Marktes beträgt somit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 2,8 Mio. Euro.

– Edeka –

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 4 dargestellten Verkaufsflächendimensionierungen[20] und die unter Berücksichtigung einer **erhöhten Flächenproduktivität** („realitätsnahes Worst Case-Szenario") prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt . Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am **derzeitigen Angebotsbestand** und an der **Wettbewerbssituation** im Umfeld des Standortes. Für den Standort wird eine Flächenproduktivität von rd. **3.600 Euro pro m²** (als Lebensmittelvollsortimenter Edeka) angenommen. Bei der Annahme handelt es sich um einen typischen Lebensmittelvollsortimenter mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 85 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Berücksichtigt wird hierbei ebenfalls die erhöhte Wettbewerbssituation im Vorhabenumfeld.

[20] Wenngleich sich eine „betreiberscharfe Betrachtung" der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes" (Urteil des OVG NRW vom 02.Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Erweiterungs- und Neubauvorhabens (Edeka) im realitätsnahen Worst Case

Betrieb	Warengruppe	Verkaufs-fläche *(in m²)*	Flächenproduktivität *(in Euro/m²)* Worst Case	prognostizierter Umsatz *(in Mio. Euro)* Worst Case
Lebensmittel-markt Edeka mit rd. 800 m²	Nahrungs- und Genussmittel	700	3.700	2,6
GVKF	Restfläche*	100	4.600	0,5
Lebensvollsortimenter Edeka mit rd. 2.500 m²	Nahrungs- und Genussmittel	2.200	3.600	7,9
GVKF	Restfläche*	300	4.500	1,4

Quelle: eigene Erfahrungswerte und eigene Berechnung u. a. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, bei allen Angaben handelt es sich um gerundete Werte
* Die unter „Restfläche" zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen; GVKF = Gesamtverkaufsfläche

Insgesamt würde das Umsatzvolumen des erweiterten Edeka-Marktes schätzungsweise somit rd. **9,3 Mio. Euro** betragen. In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** kann ein **Gesamtumsatz von bis zu rd. 7,9 Mio. Euro** prognostiziert werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der derzeit vorhandene Betrieb bereits seit Jahren marktwirksam ist.

Derzeit ist bei einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche des bestehenden Marktes von rd. 800 m² von einem Umsatz von rd. 3,1 Millionen Euro auszugehen. Der **Umsatzzuwachs** des Edeka-Marktes beträgt somit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rd. 5,3 Mio. Euro.

Insgesamt gesehen ergibt sich bei einer Erweiterung der beiden Märkte somit ein potentieller **Umsatzzuwachs** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 8,1 Mio. Euro.

Drogeriewaren als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe Aldi und Edeka

Die bereits seit Jahren am Markt aktiven Lebensmittelbetriebe Edeka und Aldi führen ebenfalls einen kleinen Anteil an Drogeriewaren. Die gesamte Verkaufsfläche liegt bei rd. 150 m².

Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz in dem Sortiment von rd. **0,8 Mio. Euro** erzielt. Die ist im Rahmen der Umsatzumverteilung ebenfalls zu berücksichtigen.

Mögliche weitere und ergänzende Betriebsformen bzw. Warengruppen sollen im Rahmen einer Potentialanalyse der Wismarer Innenstadt hergeleitet werden. Dafür wird zunächst die Marktsituation im SUR Wismar bzw. in der Wismarer Innenstadt und die ökonomischen Rahmenbedingungen dargestellt.

4 Marktsituation im Untersuchungsraum

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes

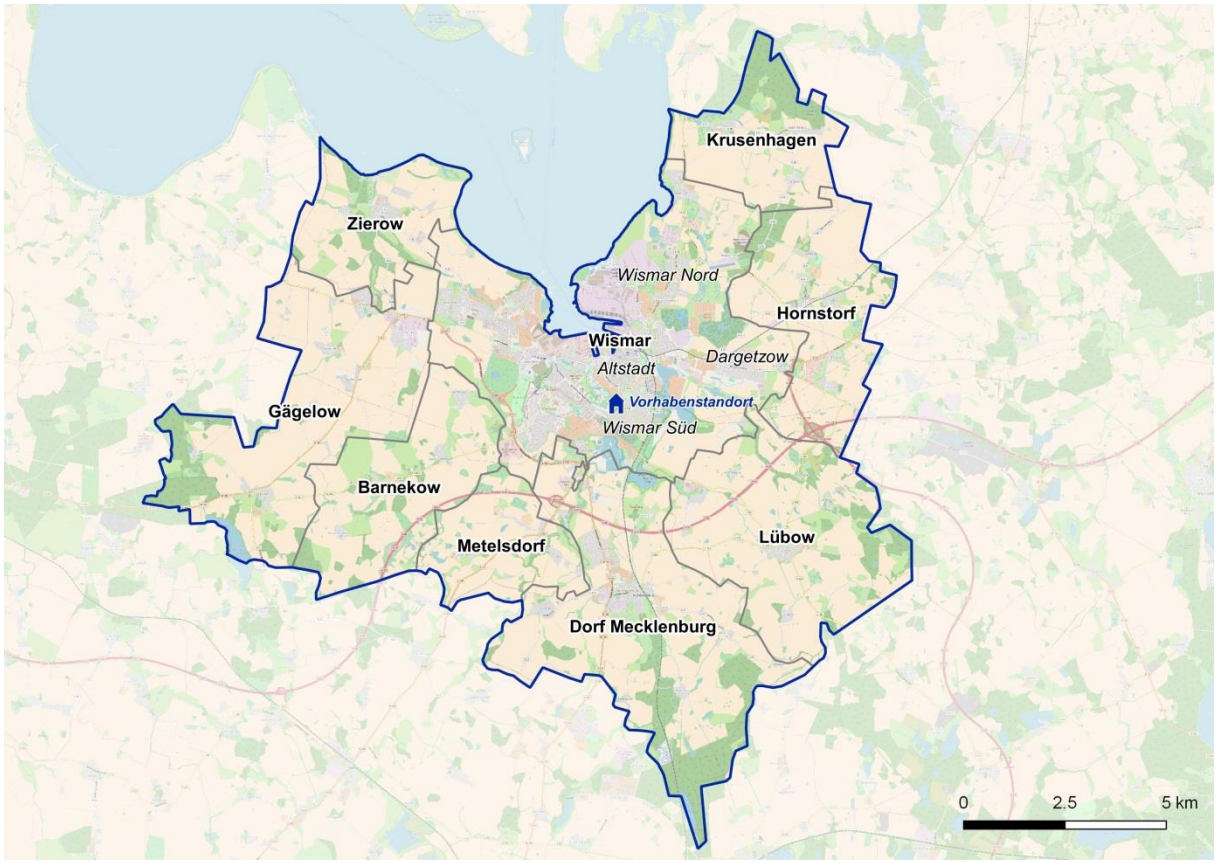
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie – daraus abgeleitet – des Untersuchungsraums dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation und zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Auf der Grundlage von Raumwiderständen, der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Aussagen des vorliegenden Regionalen Einzelhandelskonzeptes SUR Wismar wurde als Untersuchungsraum der gesamte SUR Wismar definiert. Dabei orientiert sich die Abgrenzung des Untersuchungsraums vor allem an der bestehenden Angebots- beziehungsweise Konkurrenzsituation im SUR Wismar, aber auch an dem im Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar abgegrenzten Kerneinzugsgebiet[21]. Da das in die Untersuchung eingestellte sekundärstatistische Datenmaterial (vor allem die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) ausschließlich auf Ebene der Hansestadt Wismar und den SUR Gemeinden vorliegt, orientiert sich die Abgrenzung an den Stadt- bzw. Gemeindegrenzen.

[21] Junker und Kruse (2012): Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar. Dortmund

Karte 3: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der Annahme einer nahezu vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes (vgl. Kapitel 7) entspricht dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz. Anhand der durchgeführten Modellberechnung ist eine Abbildung der Kaufkraftflüsse innerhalb des Untersuchungsraumes bezogen auf die einzelnen Standortbereiche in detaillierter Form möglich.

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum des SUR Wismar rund **55.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Warengruppen** von knapp **285 Millionen Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum und deren sortimentsspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 5.

Tabelle 5: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet des SUR Wismar[22]

	Wismar	Barnekow	Dorf Mecklenburg	Gägelow	Hornstorf	Krusenhagen	Lübow	Metelsdorf	Zierow	Summe
Einwohner (gerundete Werte)	44.600	600	3.000	2.500	1.100	500	1.500	500	800	55.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	89,1	84,0	91,3	92,1	87,6	89,6	90,2	90,2	92,2	-
Kaufkraft in Mio. Euro										
Nahrungs- und Genussmittel	94,8	1,2	6,5	5,4	2,3	1,1	3,2	1,1	1,7	117,4
Gesundheit und Körperpflege*	15,2	0,2	1,0	0,9	0,4	0,2	0,5	0,2	0,3	18,8
GPK / Haushaltswaren	2,6	< 0,1	0,2	0,2	0,1	< 0,1	0,1	< 0,1	0,1	3,3
Blumen (Indoor) / Zoo	4,7	0,1	0,3	0,3	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	5,9
Spielwaren / Hobbyartikel	5,2	0,1	0,4	0,3	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	6,4
Sport und Freizeit	4,3	< 0,1	0,3	0,2	0,1	< 0,1	0,1	< 0,1	0,1	5,3
Wohneinrichtung	4,9	0,1	0,3	0,3	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	6,1
Möbel	11,9	0,1	0,8	0,7	0,3	0,1	0,4	0,1	0,2	14,7
Elektro / Leuchten	6,7	0,1	0,5	0,4	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	8,3
Elektronik / Multimedia	15,3	0,2	1,1	0,9	0,4	0,2	0,5	0,2	0,3	19,1
Sonstiges*	1,3	< 0,1	0,1	0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	1,6
Summe[1]	**230,0**	**2,9**	**15,8**	**13,3**	**5,5**	**2,8**	**7,8**	**2,7**	**4,3**	**284,8**

[1] nur untersuchungsrelevante Warengruppen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; * inkl. Kosmetikartikel/Parfümeriewaren
Quelle: IFH Köln 2016, 2017; eigene Berechnungen; *u. a. Kinderwagen, Erotikartikel

[22] Durch die selektive Erhebungsmethode ergeben sich geringfügige Abweichungen bezüglich der Kaufkraft in den einzelnen Warengruppen. Die warengruppenspezifische Kaufkraft in dieser Tabelle enthält teilweise mehr Sortimente als die untersuchungsrelevanten Sortimente dieses Gutachtens.

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum schwankt zwischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern von **84,0 (Barnekow)** bis **92,2 (Zierow)**. In der Gesamtschau liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum überwiegend leicht bis deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (Referenzwert = 100).
- Das größte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftvolumen** in den untersuchungsrelevanten Warengruppen entfällt mit **rund 230 Mio. Euro** auf die **Hansestadt Wismar**, in der **44.600 Einwohner** leben. Die übrigen Kommunen im Untersuchungsraum verfügen über Einwohnerzahlen zwischen 500 (Krusenhagen und Metelsdorf) und 3.000 (Dorf Mecklenburg) und weisen entsprechend geringere Kaufkraftpotenziale auf.
- Die größten Anteile an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum weist mit deutlichem Abstand die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel (rd. 117,4 Mio. Euro)** auf, gefolgt von den Warengruppen **Elektronik / Multimedia (rd. 19,1 Mio. Euro), Gesundheit und Körperpflege (rd. 18,8 Mio. Euro)** und **Möbel (rd. 14,7 Mio. Euro)**.

Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die anzunehmenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden durch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsbereich beeinflusst. Insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet ist von besonderer Bedeutung. Wesentliche Parameter dieser Entwicklung sind

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2020 sowie
- die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

Gemäß den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern[23] ist für die Hansestadt Wismar, als größte Kommune in dem Untersuchungsraum, in der näheren Zukunft von einer leicht negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl auszugehen. So wird für die Hansestadt Wismar ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2020 von rd. – 4 % prognostiziert. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsrückgang um knapp 2.000 Einwohner von heute rd. 44.600 Einwohnern auf dann rd. 42.600 Einwohnern.

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzzahlen im Untersuchungsraum wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte ein-

[23] Im Internet abrufbar unter: http://www.statistik-mv.de

zelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Überblick über das untersuchungsrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen geben Tabelle 6 und Tabelle 7.

Tabelle 6: Erhobene Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in m²)

	Wismar	Barnekow	Dorf Mecklenburg	Gägelow	Hornstorf	Krusenhagen	Lübow	Metelsdorf	Zierow	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	23.300	-	1.650	3.550	3.600	-	<100	-	-	**32.150**
Gesundheit und Körperpflege	4.850	-	300	700	500	-	<100	-	-	**6.350**
GPK / Haushaltswaren	1.950	-	400	400	300	-	-	-	-	**3.050**
Blumen (Indoor) / Zoo	1.550	-	<100	300	150	-	<100	-	-	**2.150**
Spielwaren / Hobbyartikel	750	-	<100	150	250	-	-	-	-	**1.200**
Sport und Freizeit	1.950	-	<100	150	150	-	-	-	-	**2.250**
Wohneinrichtung	2.350	-	<100	550	<100	-	<100	-	-	**3.050**
Möbel	6.000	-	150	3.700	<100	-	-	-	-	**9.850**
Elektro / Leuchten	800	-	<100	300	100	-	-	-	-	**1.250**
Elektronik / Multimedia	2.100	-	<100	800	400	-	-	-	-	**3.350**
Kinderwagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Summe	**45.600**	**-**	**2.850**	**10.550**	**5.550**	**-**	**150**	**-**	**-**	**64.700**

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene primärstatistische Einzelhandelserhebung im März / April 2018; eigene Berechnungen

Hinweis: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kap. 2) kann der tatsächliche Verkaufsflächenbestand in den jeweiligen Kommunen in den einzelnen Warengruppen / Sortimenten höher ausfallen!

Tabelle 7: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in Mio. Euro)

	Wismar	Barnekow	Dorf Mecklenburg	Gägelow	Hornstorf	Krusenhagen	Lübow	Metelsdorf	Zierow	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	92,4	-	7,0	14,2	14,0	-	0,5	-	-	**128,0**
Gesundheit und Körperpflege	27,3	-	1,7	3,9	2,6	-	<0,1	-	-	**35,6**
GPK / Haushaltswaren	4,0	-	0,8	0,7	0,7	-	-	-	-	**6,2**
Blumen (Indoor) / Zoo	2,8	-	0,1	0,5	0,3	-	<0,1	-	-	**3,8**
Spielwaren / Hobbyartikel	1,7	-	0,2	0,3	0,6	-	-	-	-	**2,8**
Sport und Freizeit	5,0	-	<0,1	0,3	0,4	-	-	-	-	**5,7**
Wohneinrichtung	4,1	-	0,1	0,9	0,2	-	<0,1	-	-	**5,3**
Möbel	8,4	-	0,1	3,6	<0,1	-	-	-	-	**12,1**
Elektro / Leuchten	3,4	-	<0,1	1,3	0,5	-	-	-	-	**5,3**
Elektronik / Multimedia	11,6	-	0,2	4,5	2,3	-	-	-	-	**18,5**
Kinderwagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Summe	**160,6**	**-**	**10,5**	**30,0**	**21,6**	-	**0,6**	-	-	**223,3**

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen

Hinweis: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kap. 2) kann der tatsächliche Verkaufsflächenbestand in den jeweiligen Kommunen in den einzelnen Warengruppen / Sortimenten höher ausfallen!

- Insgesamt wurde in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rd. **64.700 m² Verkaufsfläche** erfasst, auf der ein Umsatz von **knapp 223 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Rund die Hälfte hiervon entfällt mit rd. **32.150 m² Verkaufsfläche** und **128 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Eine ebenfalls hohe Verkaufsfläche weist die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** mit rd. **6.350 m²** auf.
- Der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt der **Vorhabenkommune Wismar** (in Summe rd. 45.600 m² Verkaufsfläche und rd. 160 Mio. Euro Umsatz in den untersuchungsrelevanten Warengruppen) zu. Hier findet sich in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen ein relevantes Angebot mit Schwerpunkten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit- und Körperpflege sowie Elektronik/Multimedia.
- Ein ebenfalls umfangreiches untersuchungsrelevantes Angebot existiert in den Gemeinden **Gägelow** (rd. 10.550 m² Verkaufsfläche, rd. 30 Mio. Euro Umsatz), gefolgt von der Kommune **Hornstorf** (rd. 5.550 m² Verkaufsfläche, rd. 21,6 Mio. Euro Umsatz) und der Kommune **Dorf Mecklenburg** (rd. 2.850 m² Verkaufsfläche, rd. 10,5 Mio. Euro Umsatz).

Karte 4: Lage der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Regionalen Einzelhandelskonzeptes SUR Wismar (2012); Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-S

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, sind im Anhang des Gutachtens die

angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche mit untersuchungsrelevantem Angebot detailliert aufgeführt[24]. Einen Überblick über die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum gibt Karte 4.

Tabelle 8: Erhobene Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in m²)

Warengruppe / Sortiment	HZ Innenstadt	Restliche ZVB im SUR Wismar	Sonstige Streulagen	Sonder- und Ergänzungsstandorte
Nahrungs- und Genussmittel	2.300	8.250	14.000	7.650
Gesundheit und Körperpflege	1.200	1.250	2.700	1.200
GPK / Haushaltswaren	550	350	1.500	600
Blumen (Indoor) / Zoo	250	400	1.050	450
Spielwaren / Hobbyartikel	350	150	350	300
Sport und Freizeit	950	300	750	300
Wohneinrichtung	1.200	200	1.200	500
Möbel	350	-	7.100	2.400
Elektro / Leuchten	150	<100	600	450
Elektronik / Multimedia	550	200	1.350	1.250
Kinderwagen	-	-	-	-
Summe	**7.800**	**11.150**	**30.600**	**15.100**

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen

HZ = Hauptzentrum; ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Hinweis: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kap. 2) kann der tatsächliche Verkaufsflächenbestand in den jeweiligen Kommunen in den einzelnen Warengruppen höher ausfallen!

- Insgesamt werden in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen auf rd. **19.000 m² Verkaufsfläche** rd. **70 Mio. Euro Umsatz** generiert. Dies entspricht rund einem Drittel der erhobenen Verkaufsfläche und des ermittelten Umsatzvolumens im Untersuchungsraum insgesamt.
- Das **Hauptzentrum von Wismar** verfügt unter den zentralen Versorgungsbereichen mit rd. **7.800 m² Verkaufsfläche** in den untersuchten Warengruppen über das mit Abstand umfangreichste Angebot. Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszen-

[24] Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.

tren) verfügen insgesamt gesehen über ein deutlich geringeres Angebot. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

- Die **sonstigen Streulagen** weisen mit rd. **30.600 m² Verkaufsfläche** fast die Hälfte der erhobenen Verkaufsfläche im Untersuchungsraum auf. Etwa ein Fünftel der Verkaufsfläche in den sonstigen Streulagen entfällt dabei auf die Warengruppe Möbel.
- In den **Sonder- und Ergänzungsstandorten** entfällt rund die Hälfte der rd. **15.100 m² Verkaufsfläche** auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 9: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Warengruppe / Sortiment	HZ Innenstadt	Restliche ZVB im SUR Wismar	Sonstige Lagen	Sonderstandorte
Nahrungs- und Genussmittel	10,1	32,6	53,7	31,7
Gesundheit und Körperpflege	6,4	7,0	15.4	6,8
GPK / Haushaltswaren	0,9	0,7	3,4	1,2
Blumen (Indoor) / Zoo	0,5	0,7	1,7	0,8
Spielwaren / Hobbyartikel	0,7	0,3	0,9	0,8
Sport und Freizeit	2,3	0,8	1,8	0,7
Wohneinrichtung	1,8	0,3	2,5	0,8
Möbel	0,2	-	9,5	2,4
Elektro / Leuchten	0,4	0,1	2,7	2,1
Elektronik / Multimedia	2,9	1,2	7,5	6,9
Kinderwagen	-	-	-	-
Summe	**26,2**	**43,7**	**99,2**	**54,1**

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen
HZ = Hauptzentrum; ZVB = zentraler Versorgungsbereich
Hinweis: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kap. 2) kann der tatsächliche Verkaufsflächenbestand in den jeweiligen Kommunen in den einzelnen Warengruppen höher ausfallen!

- Insgesamt werden im Untersuchungsraum Umsätze von rd**. 223 Millionen Euro** generiert. Auf die zentralen Versorgungsbereiche entfallen dabei rd. **70 Millionen Euro**.
- Das **Hauptzentrum von Wismar** verfügt über einen Umsatz von rd. **26 Millionen Euro.** Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege generieren über die Hälfte der erzielten Umsätze.
- In den restlichen **zentralen Versorgungsbereichen** werden rund drei Viertel der Umsätze durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erzeugt. Hierdurch wird deutlich, welchen bedeutsamen Stellenwert der Lebensmittelbreich für die kleineren zentralen Versorgungsbereiche hat.

- In den **sonstigen Lagen** werden rd. **99 Millionen Euro** Umsatz generiert, wobei mehr als die Hälfte auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt.
- Die **Sonderstandorte** im Untersuchungsraum generieren rd. **54 Millionen Euro** Umsatz. Die umsatzstärkste Warengruppe sind auch hier die Nahrungs- und Genussmittel.

4.4 Angebotssituation in der Wismarer Innenstadt (ZVB)

Neben der Angebotsanalyse im gesamten SUR Wismar steht aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort auch die Wismarer Innenstadt im Vordergrund der Betrachtung. Das Regionale Einzelhandelskonzept weist darauf hin, dass ausgewählte zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb des eigentlichen Kernbereiches der Wismarer Innenstadt in den Ergänzungsbereichen der Wismarer Innenstadt angesiedelt werden können.

*„Um die räumlichen Ausdehnungen des Hauptgeschäftsbereiches der Wismarer Innenstadt nicht zu überreizen und die kompakten Strukturen zu erhalten ist der Standortbereich für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment auf den **Kernbereich** zu beschränken. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten können darüber hinaus auch an den **definierten Ergänzungsbereichen** des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.*

Dabei soll es sich um solche Sortimente bzw. Warengruppen handeln,

- *die in der Hansestadt Wismar bislang unterrepräsentiert sind und bei denen eine Ausweitung des Angebotsspektrums zur Attraktivierung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur (und somit zur Steigerung der sortimentsspezifischen Zentralitäten) beitragen kann,*
- *welche den Hauptgeschäftsbereich der Hansestadt Wismar nur in vergleichsweise geringem Maße prägen, so dass bei entsprechender Dimensionierung keine nennenswerten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu erwarten sind und*
- *die aufgrund des Strukturwandels seit geraumer Zeit verstärkt in flächenintensiven Betriebstypen (z. B. Fachmärkte) angeboten werden, deren Ansiedlung in der überwiegend kleinteiligen und dicht bebauten Strukturen der Wismarer Altstadt deutlich erschwert ist."*[25]

Zwar handelt es sich hierbei derzeit, rein räumlich betrachtet, nicht um einen Ergänzungsbereich am direkten Rand der Wismarer Innenstadt gemäß dem REHK, jedoch soll der Standort zukünftig genau diese definierte ergänzende Funktion erfüllen. Diesbezüglich ist nochmals auf die besondere Funktion der Wismarer Innenstadt als Welterbe der UNESCO zu verweisen, die auch in diesen definierten Ergänzungsbereichen der Wismarer Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) der Neuansiedlung von einzelhandelsrelevanten Nutzungen klare und strenge Kriterien auferlegt. Insbesondere die Ansiedlung von typischen Fachmärkten wird durch diese Restriktionen der

[25] Junker und Kruse (2012): Regionales Einzelhandelskonzept SUR Wismar. Dortmund. S. 86 f

Bewahrung des historischen Stadtbildes deutlich erschwert.

Im **Vorfeld** der Untersuchung wurde bereits mit der Hansestadt Wismar und der zuständigen Landesbehörde eine solche ergänzende Funktion für den Standort diskutiert. Aus diesem Grund werden nachfolgend ausgewählte zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen betrachtet, die für die Planungen eines ergänzenden Fachmarktstandortes unter den definierten Kriterien des REHKs gutachterlich sinnvoll erscheinen. Es handelt sich dabei um folgende Warengruppen / Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Blumen (Indoor)/Zoo[26]
- Gesundheit und Körperpflege[27]
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK) /Haushaltswaren
- Sport und Freizeit[28]
- Spielwaren/Hobbyartikel
- Wohneinrichtung
- Elektrokleingeräte
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Elektronik/Multimedia
- Kinderwagen

Es handelt sich bei um „typische" Branchen, die oftmals an Fachmarktstandorten zu finden sind. Durch den avisierten Umzug der Lebensmittelmärkte und die diskutierte Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an diesem Standort werden auch diese nahversorgungsrelevanten Branchen hinsichtlich ihres Angebotsbestandes in der Wismarer Innenstadt analysiert. Explizit ausgenommen wurden im Vorfeld der Untersuchung wichtige zentrenrelevante Leitsortimente der Wismarer Altstadt, wie z. B. Bekleidung (vgl. dazu auch Kapitel 1).

[26] Ohne: Schnittblumen, Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen

[27] Ohne: pharmazeutische Artikel

[28] Ohne: Sportgroßgeräte

Tabelle 10: Angebotsbestand in ausgewählten Sortimenten / Warengruppen in der Wismarer Innenstadt

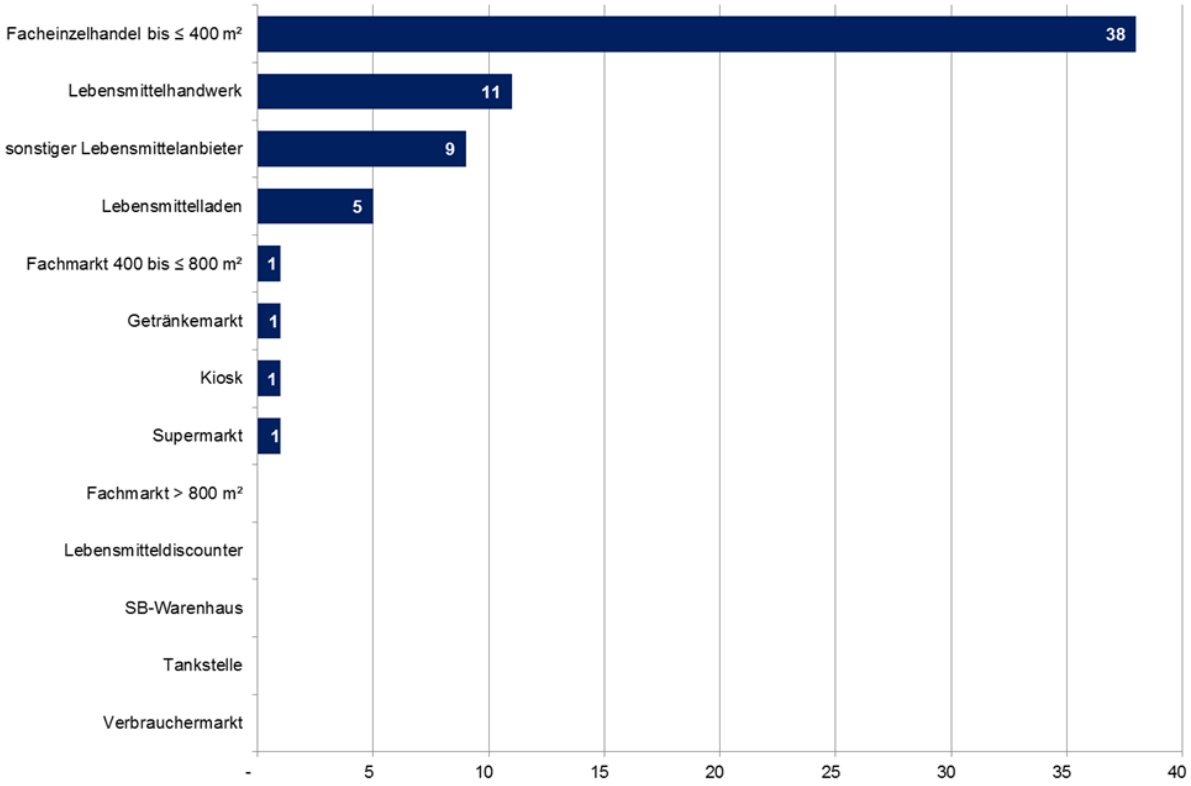
Warengruppe / Sortiment	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m²)	Spannweite der Betriebsgrößen (in m²)
Nahrungs- und Genussmittel	30	2.350	10 bis 750
Blumen (Indoor) / Zoo	-	< 100	-
Gesundheit und Körperpflege	4	950	40 bis 650
GPK / Haushaltswaren	3	550	70 bis 190
Spielwaren / Hobbyartikel	1	350	< 100
Sport und Freizeit	7	950	20 bis 180
Wohneinrichtung	13	1.200	20 bis 210
Elektronik / Multimedia	9	550	20 bis 150
Elektrokleingeräte	-	< 100	-
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	-	< 100	-
Kinderwagen	-	-	-
Gesamtsumme	**67**	**7.100**	**-**

Quelle: eigene primärstatistische Einzelhandelserhebung im März / April 2018; eigene Berechnungen; *ohne pharmazeutische Artikel; **nur zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

In Bezug auf die untersuchten Sortimente / Warengruppen zeigt sich insgesamt ein **differenziertes Bild** im Bestand. In den typischen Sortimenten / Warengruppen, die oftmals von Fachmärkten angeboten werden, ist das Angebot stark eingeschränkt bzw. nicht vorhanden. So gibt es in den Sortimenten **Lampen / Leuchten / Leuchtmittel, Kinderwagen** und **Elektrokleingeräte** sowie in der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** keinen Kernsortimentsanbieter in der Wismarer Innenstadt. Auch das Angebot in der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist stark eingeschränkt und verfügt lediglich über einen einzelnen Kernsortimentsanbieter.

In den übrigen Sortimenten / Warengruppen zeigt sich ein größtenteils **sehr kleinteiliges Angebot** in den vorhandenen Betriebsgrößen. Dies spiegelt die Kleinteiligkeit der Wismarer Altstadt wieder und zeigt, dass größere Angebotsformen ab 400 m² sowohl Gesamtverkaufsfläche durch die Bebauungsstruktur als auch aufgrund von denkmalrechtlichen Auflagen bzw. der Kriterien der UNSECO kaum Platz haben. Lediglich im Drogeriewarenbereich gibt es mit dem Anbieter Rossmann einen größeren Fachanbieter. Auch in der Branche Elektronik / Multimedia beschränkt sich das Angebot auf sehr kleinteilige Anbieter bis maximal 150 m² Gesamtverkaufsfläche. Es handelt sich dabei in der Regel um Handyanbieter. Die **durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche** aller untersuchungsrelevanten Betriebe liegt bei rd. 100 m² und unterstreicht die kleinteilige Angebotsstruktur in der Innenstadt.

Abbildung 1: Betriebsformenstruktur in der Wismarer Innenstadt (ZVB)



Quelle: eigene primärstatistische Einzelhandelserhebung im März / April 2018

Positiv zu werten ist das Angebot im Bereich **Wohneinrichtung, GPK / Haushaltswaren** sowie in der Warengruppe **Sport / Freizeit**. Trotz der Kleinteiligkeit der Altstadt ist hier ein entsprechendes Angebot vorhanden. Im Sportbereich beschränkt sich jedoch dieses Angebot auf typische Sportbekleidungsanbieter, wie z. B. Jack Wolfskin. Im flächenintensiven Fachmarktbereich (mehr als 400 m²) ist ein kein Angebot vorhanden. Im möglichen Fachmarktangebot eines Fahrradhandels sind lediglich zwei kleine Anbieter mit unter 100 m² Gesamtverkaufsfläche vorhanden. Im **Betriebsformenmix** zeigt sich ebenfalls ein klares Bild in Bezug auf die vorhandenen Betriebstypen und Größen (siehe Abbildung 1).

Deutlich erkennbar ist, dass der **kleinteilige (und zumeist inhabergeführte) Einzelhandel** in dem zentralen Versorgungsbereich der Wismarer Innenstadt dominiert. Mehr als die Hälfte der untersuchungsrelevanten Betriebe in der Wismarer Innenstadt gehören zum (sowohl inhabergeführten als auch filialisierten) Facheinzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis ≤ 400 m². Im Fachmarktangebot ist lediglich ein Anbieter (Rossmann) vorhanden. Im Bereich der großflächigen Fachmärkte gibt es kein Angebot.

Auf der anderen Seite zeigt sich jedoch auch, dass in typischen innenstadtrelevanten Sortimenten / Warengruppen, wie z. B. in Bereich Wohneinrichtung, Teile der Warengruppe Sport und Freizeit sowie in der Warengruppe GPK / Wohneinrichtung ein **schützenswertes Angebot** vorhanden ist und rd. ein Drittel der Betriebe zu diesen Anbietern zählen. In der Folge stellen diese Anbieter ein wichtiges Qualitätsmerkmal des innerstädtischen Einzelhandels dar.

Defizite bestehen jedoch in den Branchen Elektronik / Multimedia, Elektro / Leuchten, Zooartikel, Spielwaren / Hobbyartikel, Babyfachhandel (z. B. Kinderwagen) sowie im Fahrradfachhan-

del. Viele der genannten Branchen werden heute durch größere Filialisten dominiert und brauchen im Fachmarktbedarf eine Größenordnung von mehr als 400 m² Gesamtverkaufsfläche.

5 Potentialanalyse Hauptzentrum Wismarer Innenstadt

Zur besseren **Einordnung der Angebotssituation** in dem Wismarer Hauptzentrum wird der Angebotsbestand in den zentrenrelevanten und damit innenstadtprägenden Warengruppen / Sortimenten mit anderen vergleichbaren Innenstädten verglichen.

Im Ergebnis sollen mögliche **Potentiale** für den geplanten Fachmarktstandort an der Schweriner Straße aufgezeigt werden, die in der Wismarer Innenstadt derzeit nicht vertreten sind bzw. aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur perspektivisch kaum zu realisieren sind.

Insgesamt wurden **vier Städte** und deren **Hauptgeschäftszentren**, die in den letzten Jahren im Rahmen der Erstellung von Einzelhandelskonzepten durch das Büro Junker + Kruse erhoben wurden, verglichen. Es handelt sich um die Städte **Bernburg (Saale), Cuxhaven, Greifswald**[29] und **Schwerin**. Die ausgewählten Städte haben zum einem einen vergleichbaren Standortcharakter, eine größtenteils ähnliche Einwohnerausstattung und mindestens die landesplanerisch zugewiesene Funktion eines Mittelzentrums. Hinsichtlich der Einwohnerzahl sticht jedoch die Landeshauptstadt Schwerin deutlich hervor. Dies ist entsprechend bei dem Vergleich / Bewertung der verschiedenen Kennzahlen zu berücksichtigen (vgl. dazu auch Tabelle 11). Ebenfalls ist auf die differenzierte Erhebungssystematik hinzuweisen, die zum Teil zu Abweichung von Zahlenmaterial aus den jeweiligen Einzelhandelskonzepten führen kann.

Tabelle 11: Kennziffern der ausgewählten Vergleichsstädte

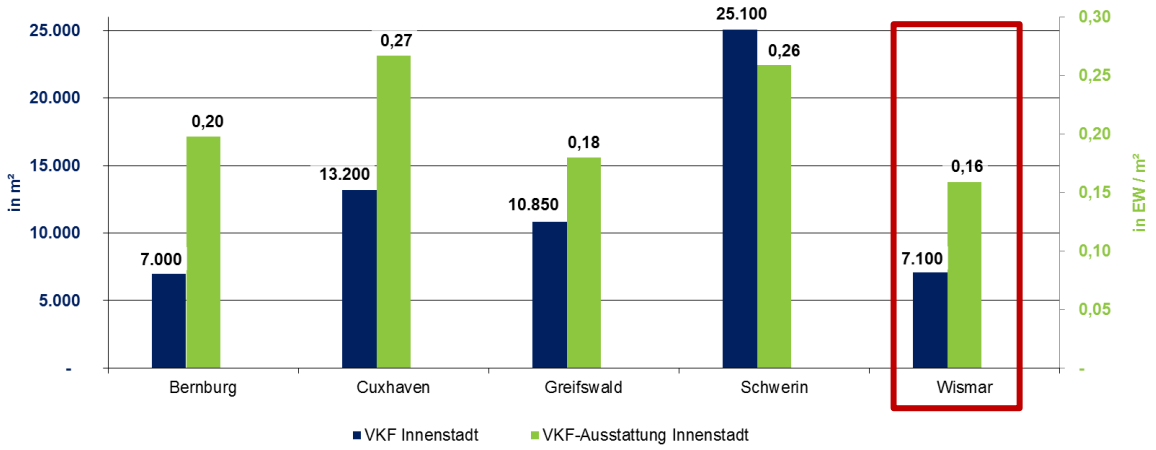
	Wismar	Bernburg	Cuxhaven	Greifswald	Schwerin
zentralörtliche Funktion	**MZ**	**MZ**	**MZ**	**OZ**	**OZ**
Einwohnerzahl	44.600	35.400	49.500	60.400	96.800
Kaufkraftkennziffer	89,1	88,8	96,2	92,1	93,6
Verkaufsfläche in der Innenstadt in den untersuchungsrelevanten Sortimenten / Warengruppen	7.100	7.000	13.150	10.850	25.100

Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte;
MZ = Mittelzentrum; OZ = Oberzentrum

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Hansestadt Wismar mit ihrer historischen Altstadt von der UNESCO in die **„Liste des Welterbes“** aufgenommenen wurde. Somit besteht durch die Vorgaben der UNESCO ein enges Korsett bei der Innenstadtentwicklung, um diesen Status nicht zu verlieren.

[29] Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Greifswald befindet sich zur Zeit in der Aufstellung (Stand: April 2018)

Abbildung 2: Verkaufsflächen in den Vergleichsstädten in der Innenstadt pro Einwohner in m² in den untersuchungsrelevanten Sortimenten / Warengruppen



Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank

Bei einer **Gegenüberstellung** zwischen der Angebotssituation des Wismarer Einzelhandels und der Angebotssituation der ausgewählten Vergleichsstädte wird deutlich, dass die Hansestadt Wismar, was die Verkaufsfläche des innerstädtischen Einzelhandels betrifft, sich am unteren Ende der Vergleichsstädte bewegt. Lediglich die Stadt Bernburg (Saale) hat ähnliches quantitatives Angebot in den untersuchten Warengruppen / Sortimenten. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass die Städte Cuxhaven, Greifswald und Schwerin über teilweise deutlich höhere Einwohnerzahlen verfügen und somit auch über ein höheres Kaufkraftpotential verfügen. Aus diesem Grund wird ebenfalls die ermittelte Verkaufsfläche in dieses Verhältnis gesetzt.

Diese erste Einschätzung bestätigt sich auch bei der Gegenüberstellung der **einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung** (vgl. dazu Tabelle 12). Während sich der durchschnittliche Wert der Verkaufsfläche der Innenstadt pro Einwohner (der ausgewählten Vergleichsstädte) bei rd. 0,20 m² befindet, liegt die Hansestadt Wismar hier mit 0,16 m² pro Einwohner unterhalb des Durchschnittwertes der Vergleichsstädte.

Der **Anteil** des innerstädtischen Einzelhandels fällt in der Hansestadt Wismar auch deshalb besonders gering aus, da die kleinteilige Struktur der historischen Altstadt einen großen Stellenwert innerhalb der Wismarer Einzelhandelsstruktur einnimmt. Hierbei ergeben sich sehr kleinteilige Gebäude- und Grundstückszuschnitte. Größere Fachgeschäfte oder Märkte sind deshalb in einem sehr geringen Anteil vertreten.

Tabelle 12: Innerstädtische Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen / Sortimente pro Einwohner in m²

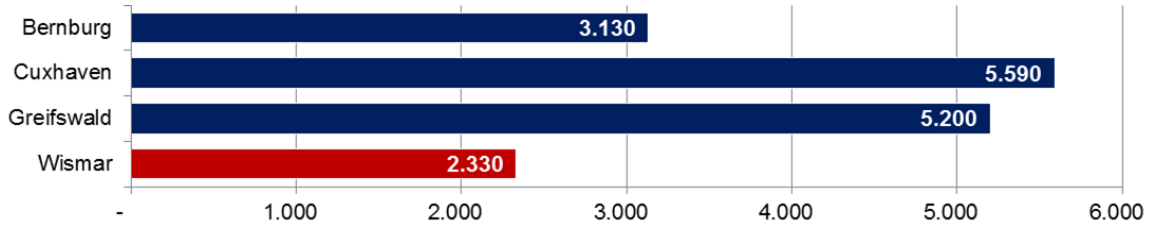
Warengruppe / Sortimente	Wismar	Bernburg	Cuxhaven	Greifswald	Schwerin
Nahrungs- und Genussmittel	**0,05**	0,09	0,11	0,09	0,09
Blumen (Indoor) / Zoo	**< 0,01**	< 0,01	< 0,01	0,01	< 0,01
Gesundheit und Körperpflege	**0,02**	0,03	0,03	0,03	0,03
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	**0,01**	0,01	0,04	< 0,01	0,02
Spielwaren / Hobbyartikel	**< 0,01**	< 0,01	0,02	< 0,01	0,02
Sport und Freizeit	**0,02**	0,01	0,02	0,01	0,01
Wohneinrichtung	**0,03**	0,02	0,02	0,01	0,03
Elektrokleingeräte	**< 0,01**	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	**< 0,01**	< 0,01	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Elektronik / Multimedia	**0,01**	0,01	0,02	< 0,01	0,04
Kinderwagen	**-**	< 0,01	< 0,01	-	< 0,01

Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte

Bei einer sortimentsspezifischen Betrachtung der Verkaufsflächen in der Innenstadt der Hansestadt Wismar im Vergleich zu den anderen Städten wird deutlich, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente / Warengruppen der **Nahrungs- und Genussmittel** und der **Gesundheit und Körperpflege** leicht unterrepräsentiert sind (vgl. dazu Tabelle 12). Während beispielsweise in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die durchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung der Vergleichsstädte bei 0,10 m² pro Einwohner liegt, weist die Wismarer Innenstadt einen Wert von 0,05 m² Verkaufsfläche pro Einwohner auf.

Auch in der Branche der **Gesundheit und Körperpflege** liegt der Wert leicht unterhalb des Durchschnitts von rd. 0,03 m² pro Einwohner. In den übrigen Sortimenten / Warengruppen sind keine deutlichen quantitativen Defizite festzustellen.

Abbildung 3: Innerstädtische Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m²



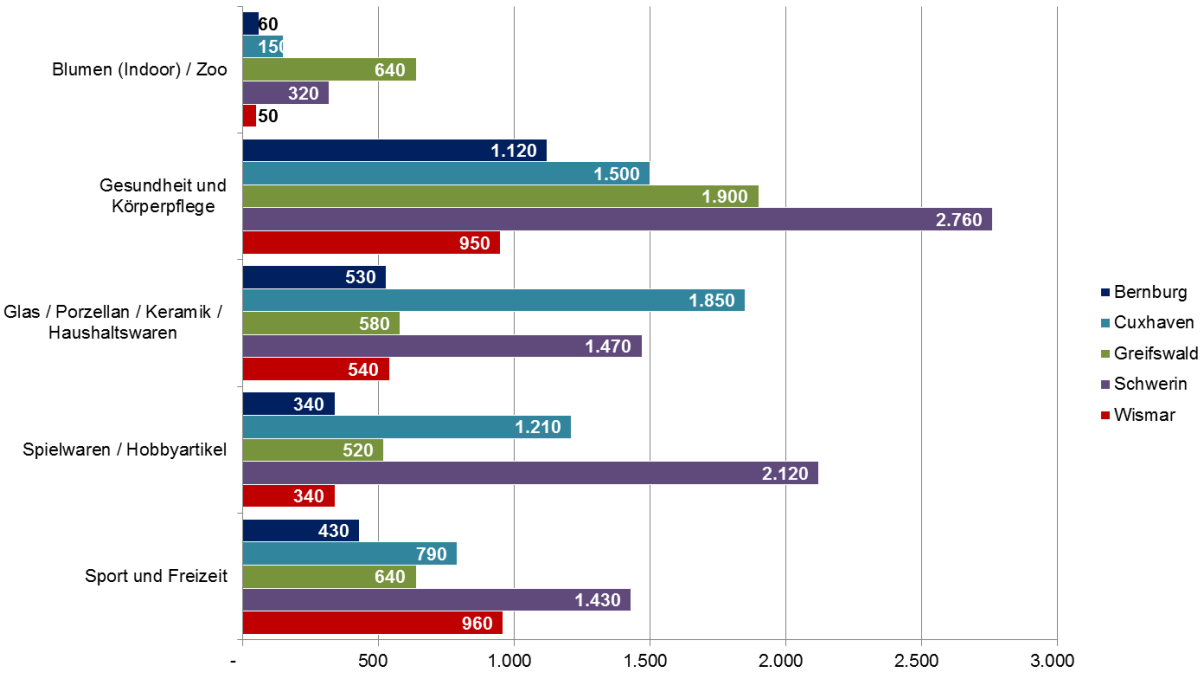
Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte

Klammert man die Stadt Schwerin, mit annähernd doppelt so vielen Einwohnern wie die Hansestadt Wismar aus diesem Vergleich aus, so zeigt sich rein quantitativ betrachtet in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Unterschied von rd. 800 m² (Bernburg) bis rd. 3.300 m² Verkaufsfläche (Cuxhaven). Diesbezüglich ist rein quantitativ betrachtet ein leichtes Defizit innerhalb der Wismarer Innenstadt vorhanden (siehe Abbildung 3).

Die Abbildung 4 zeigt, dass die Wismarer Innenstadt im Vergleich zu den anderen Städten in einigen Warengruppen im Verhältnis zur Stadtgröße gut aufgestellt ist. Insbesondere in den Warengruppen **Sport und Freizeit** und **GPK / Haushaltswaren** zeigen sich keine Defizite. In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist ebenfalls kein deutliches Defizit in der Gesamtheit auszumachen.

In den anderen Warengruppen zeigen sich jedoch **leichte Defizite** und entsprechende Potentiale zum Ausbau des Angebotes. Dies gilt für die Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo, wobei hierbei im Speziellen größere Fachmarktangebote fehlen, die auf größere Verkaufsflächendimensionen von über 400 m² (aufwärts) Gesamtverkaufsfläche zurückgreifen müssen.

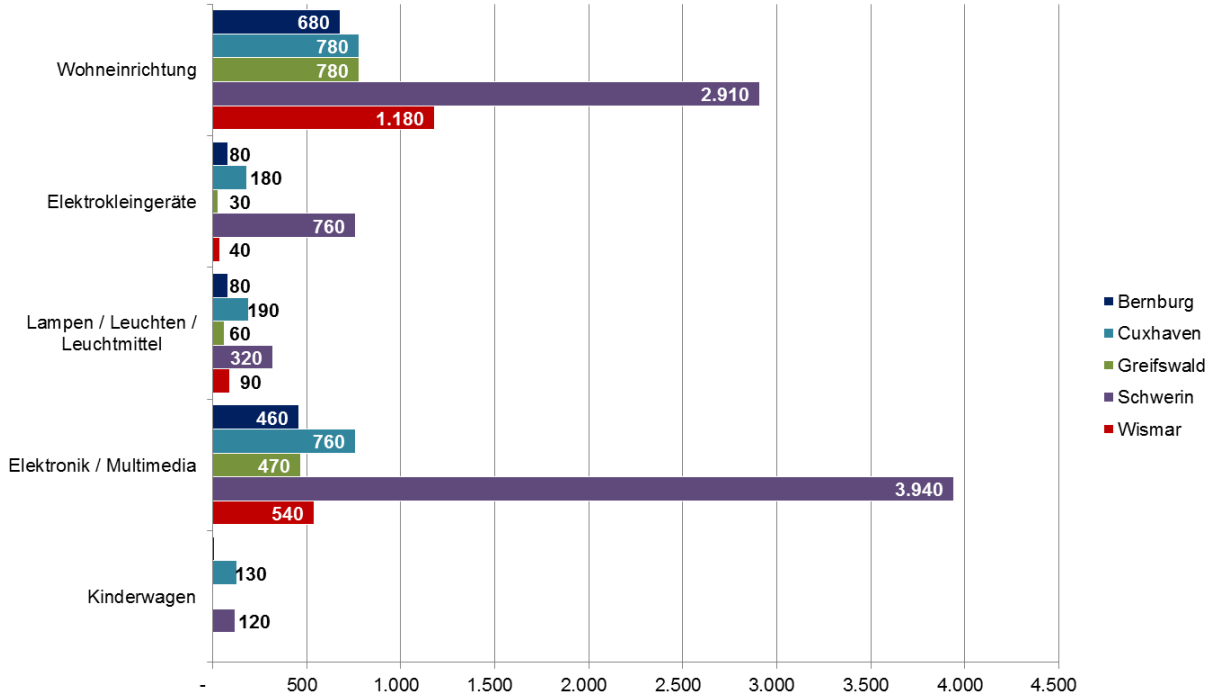
Abbildung 4: Innerstädtische Verkaufsfläche in ausgewählten Warengruppen / Sortimenten in m²



Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte

Nachfolgend werden weitere Sortimente / Warengruppen rein quantitativ verglichen.

Abbildung 5: Innerstädtische Verkaufsfläche in ausgewählten Warengruppen / Sortimenten in m²



Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte

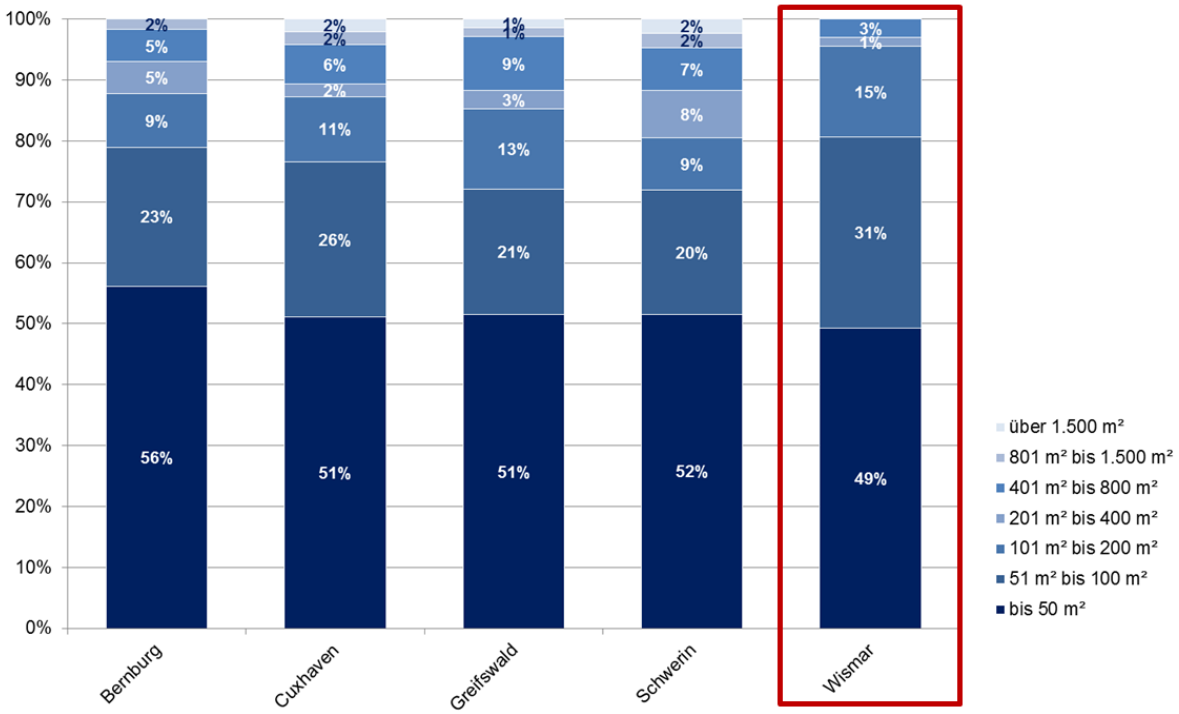
In den Sortimenten / Warengruppen, die in Abbildung 5 verglichen werden, zeigt sich im Verhältnis zur Stadtgröße kein deutliches Defizit. Lediglich in dem Sortiment Kinderwagen besteht kein Angebot. Die übrigen Sortimente / Warengruppen sind jedoch vergleichsweise gering in der Wismarer Innenstadt vertreten.

Auch in den Vergleichsstädten dominieren **kleinteilige (Fach-)Anbieter** in den jeweiligen Branchen, weil das vorhandene Flächen- und Grundstücksangebot im Innenstadtbereich ebenfalls kleinteilig ist. So sind auch in diesen Städten die typischen Verkaufsflächengrößen pro Betrieb bei bis zu 50 m² Verkaufsfläche. Rund die Hälfte aller Betriebe in den Hauptgeschäftszentren der Vergleichsstädte zählen zu dieser Größenklasse. Diesbezüglich zeigt sich eine geringe durchschnittliche Betriebsgröße von bis zu rd. 100 m² Gesamtverkaufsfläche (vgl. dazu Abbildung 6). Auch die weiteren Größenklassen in den Innenstädten liegen deutlich unterhalb der Großflächigkeit.

Im Vergleich der Städte fällt auf, dass die Wismarer Innenstadt über das **geringste Angebot** in der Größenklasse zwischen 201 und 400 m² Verkaufsfläche verfügt. In den untersuchungsrelevanten Branchen gibt es keinen Anbieter mit einer solchen Verkaufsfläche. Auch bei den großflächigen Betrieben ist die Wismarer Innenstadt leicht unterdurchschnittlich vertreten und liegt mit nur einem Prozent unter dem Mittelwert der Vergleichsstädte von rd. 4 %.

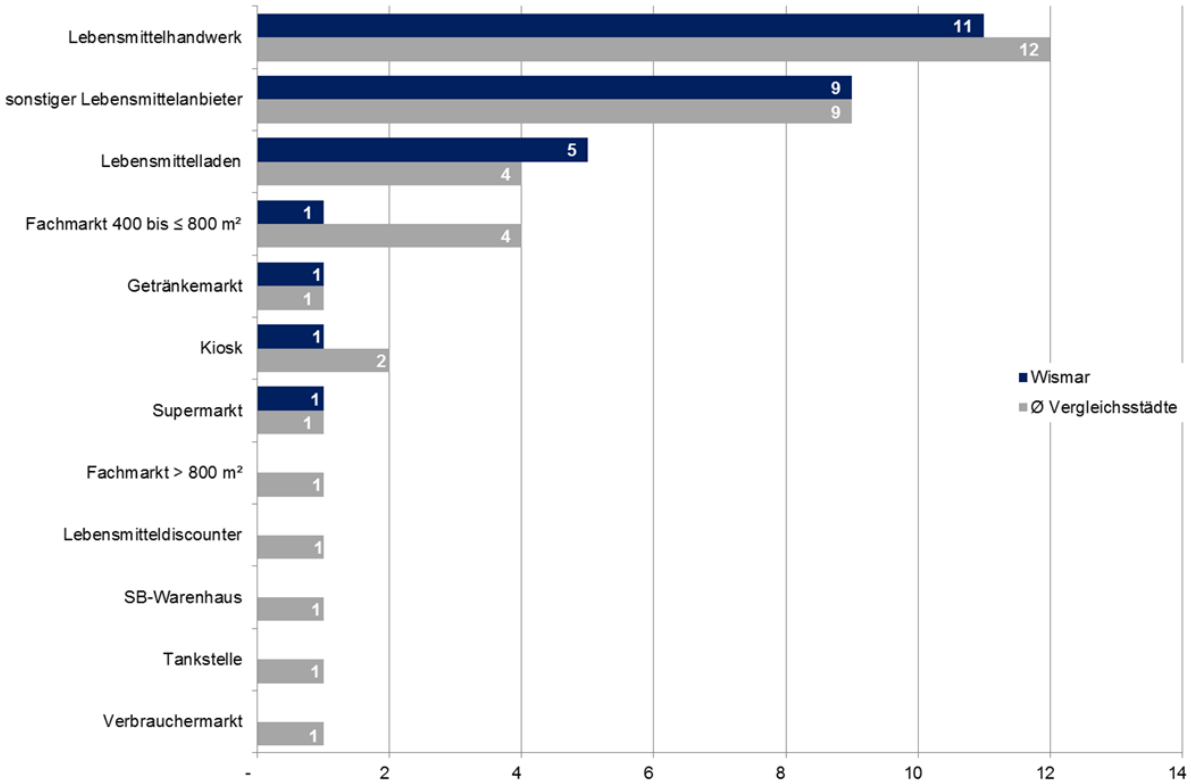
Im Durchschnitt verfügen die Städte über **vier kleinflächige Fachmärkte** in ihrer Innenstadt. Wismar verfügt nur über einen Fachmarkt (vgl. dazu Abbildung 7). Es verbleibt also ein entsprechendes Potential zur Arrondierung des Angebotes.

Abbildung 6: Betriebsformenklassen in den Vergleichsstädten



Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte

Abbildung 7: Betriebsformengrößen in den Vergleichsstädten



Quelle: Eigene Zusammenstellung aus der Junker + Kruse Datenbank; gerundete Werte

Rein quantitativ betrachtet zeigt der vorgenommene Vergleich mit anderen vergleichbaren Innenstädten, dass Wismar bei vielen Indikatoren im Verhältnis zur Stadtgröße sich im „Mittelfeld" der Skala befindet, was

- die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt,
- den Vergleich von Betriebsformen und -größen und
- die Verkaufsflächenausstattung in einzelnen Branchen

betrifft.

Dies spricht insgesamt dafür, dass für einige Branchen weiterhin **Spielräume** zur Versorgung der Einwohner im SUR Wismar vorhanden sind und durch die Nähe des Vorhabenstandortes zur Innenstadt hier ein entsprechendes Flächenangebot in städtebaulich integrierter bzw. zentraler Lage besteht. Seit dem Beschuss des REHK (2012) ist in Bezug auf das untersuchungsrelevante Angebot keine Veränderung zu beobachten.

Der **Vergleich** mit anderen Einzelhandelsstandorten in Deutschland zeigt, dass grundsätzlich die Unterbringung von Fachmarktangeboten in zentralen Lagen aufgrund von historisch gewachsenen Strukturen in einzelnen Branchen komplex ist und hier entsprechend differenzierter planerisch gesteuert werden muss. Grundsätzlich muss weiterhin die Kleinteiligkeit der Wismarer Innenstadt geschützt werden und typische innenstadtrelevante Leitsortimente, wie Bekleidung, Schuhe oder auch Wohneinrichtungsartikel, an diesem Standort ausgeschlossen werden. Eine entsprechende **übergeordnete Funktion** als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Ergänzungsstandort zur Innenstadt in der Wismarer Standortstruktur sollte dem neuen Standort **bauleitplanerisch** bzw. über eine entsprechende Anpassung des REHK SUR Wismar zugewiesen werden.

Auch ein möglicher **Sortimentspool** sollte diesen ergänzenden Charakter des Standortes widerspiegeln. Beachtet werden muss auch die vorhandene Struktur am zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof, welcher bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung der südlichen Wismarer Kernstadt leistet.

Insgesamt ergibt sich in folgenden zentrenrelevanten Sortimenten / Warengruppen aufgrund des Bestandes in der Wismarer Innenstadt ein **Potential** zu einem verträglichen Ausbau des Angebotes:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Blumen (Indoor) / Zoo
- Spielwaren / Hobbyartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Elektronik / Multimedia
- Elektrokleingeräte
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Kinderwagen

6 Herleitung eines Sortimentspools für den Standort

Das potenzielle Angebotsspektrum eines solchen Vorhabenstandortes als Fachmarktzentrum mit der entsprechenden Dimensionierung von maximal 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche kann grundsätzlich ein breites Spektrum an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bzw. Warengruppen umfassen, wobei aufgrund der Ausgangslage mit dem geplanten Umzug der vorhandenen Lebensmittelmärkte in der Regel ein Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten ist. Geplant ist die bauleitplanerische Steuerung der Sortimente und der Größe der (insbesondere nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Festsetzungen in einem neuen Bebauungsplan. Die für Einzelhandelsnutzungen belegbare maximale **Verkaufsfläche** soll sich in Summe auf **10.000 m²** belaufen.

Da aber lediglich für einige Betriebe Aussagen zu den geplanten Verkaufsflächenanteilen in einzelnen Warengruppen bzw. Sortimenten vorliegen, sind für die nachfolgende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse plausible **Annahmen** zu treffen, die zum einen den Einzelhandelsbesatz eines Vorhabenstandortes dieser Größenordnung und Lage realistisch abbilden und zum anderen für jede untersuchungsrelevante Warengruppe dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz genügen.

Die nachfolgend getroffenen **Annahmen** basieren entsprechend auf gutachterlichen Erfahrungen, die bei der Bearbeitung von vergleichbaren Projekten gewonnen werden konnten sowie auf deutschlandweit zu beobachtenden Trends und Entwicklungen und der vorgenommen Analyse im Untersuchungsraum bzw. im Speziellen der Wismarer Innenstadt beruhen. Dabei orientiert sich die Herleitung der Warengruppen / Sortimente und schließlich der zu untersuchenden Verkaufsflächen an den zu erwartenden Betriebstypen vor dem Hintergrund der Ausrichtung als Fachmarktzentrum mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sowie der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet. Zudem greift die Sortimentsliste als auch die weiteren gutachterlichen Empfehlungen die Potentialanalyse der Wismarer Innenstadt auf.

Tabelle 13: Herleitung untersuchungsrelevanter Warengruppen

Bezeichnung gemäß Wismarer Sortimentsliste	Bezeichnung gem. Junker + Kruse Systematik	realistische Annahmen für den FM-Standort an der Schweriner Straße
nahversorgungsrelevant gemäß Wismarer Sortimentsliste		
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und Getränke)	**Nahrungs- und Genussmittel**	geplant ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und -discounter ergänzt um einen Bio-Supermarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks denkbar sowie als Randsortimentsangebot u.a. bei einem Drogeriemarkt
Drogeriewaren	**Drogeriewaren**	ein Drogeriemarkt denkbar sowie als Randsortimentsangebot u.a. bei den o.g. Lebensmittelmärkten
Pharmazeutika	**Gesundheit und Körperpflege**	eine kleinflächige Apotheke
zentrenrelevant gemäß Wismarer Sortimentsliste		
Bastelartikel / Künstlerbedarf	**Hobbyartikel**	Ansiedlung eines großflächigen Anbieters unwahrscheinlich, entweder ein größeres Fachgeschäft oder mehrere kleine Anbieter denkbar sowie als Randsortimentsangebot
Spielwaren	**Spielwaren**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft und mehrere kleinere Fachgeschäfte denkbar sowie als Randsortimentsangebot
Fahrräder und Zubehör	**Fahrräder und technisches Zubehör**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft denkbar sowie als Randsortimentsangebot
Elektrokleingeräte / Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	**Elektro / Leuchten**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft denkbar, auch in Verbindung mit Elektronik / Multimedia
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	**Elektronik / Multimedia**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft und mehrere kleinere Fachgeschäfte denkbar, auch in Verbindung mit Elektro
Kinderwagen	**Kinderwagen**	ein großflächiger Babyfachmarkt oder größeres Fachgeschäft und mehrere kleinere Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Kinderwagen denkbar, auch in Verbindung mit anderen Sortimenten
Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter), Schnittblumen	**Blumen (Indoor)/Zoo**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft und mehrere kleinere Fachgeschäfte denkbar, auch in Verbindung mit anderen Sortimenten
nicht zentrenrelevant gemäß Wismarer Sortimentsliste		
Möbel	**Möbel**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft und mehrere kleinere Fachgeschäfte denkbar, auch in Verbindung mit anderen Sortimenten

Bezeichnung gemäß Wismarer Sortimentsliste	Bezeichnung gem. Junker + Kruse Systematik	realistische Annahmen für den FM-Standort an der Schweriner Straße
Bettwaren / Matratzen	**Bettwaren / Matratzen**	ein großflächiger Fachmarkt oder größeres Fachgeschäft und mehrere kleinere Fachgeschäfte denkbar sowie als Randsortimentsangebot

Quelle: eigene Annahmen und zum Teil Angaben des Investors

Die gemäß **Wismarer Sortimentsliste** ebenfalls nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen *pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)*, *Schnittblumen und Zeitungen / Zeitschriften* sind zwar grundsätzlich denkbar, jedoch allenfalls als spezialisierte Fachgeschäfte oder Randsortiment(e) auf kleinteiligen Flächen von maximal 200 m². Die auf diesen Flächen erzielten Umsätze sind im Rahmen dieser Untersuchung nicht relevant, da die zu erwartenden Umsatzvolumina vergleichsweise gering ausfallen und hier ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten zentraler Versorgungsbereiche – nicht zu erwarten ist.

Im **Gegensatz** dazu wird zusätzlich das gemäß Wismarer Sortimentsliste zentrenrelevante Sortiment *Fahrräder und techn. Zubehör* als möglicher Angebotsbaustein in dem FMZ eingeordnet. Marktseitig ist ein Trend zu großflächigen Fachmärkten – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – zu beobachten (z.B. Lucky Bike). Dabei spielt es häufig eine Rolle, dass die Entwicklungen in den Zentren aufgrund fehlender, geeigneter Flächen begrenzt sind und somit Standorte außerhalb der Zentren, welche häufig auch kostengünstiger zu entwickeln sind, realisiert werden. Allerdings bietet der Standort entsprechende Flächengrößen, so dass der Vorhabenstandort als Standort für einen größeren Fachmarkt in Frage käme.

Die in Tabelle 13 aufgeführten Warengruppen / Sortimente könnten schließlich an dem Fachmarkt-Standort angeboten werden und werden dementsprechend als untersuchungsrelevante Warengruppen definiert.

Ausgehend von diesen Annahmen sowie unter der Prämisse einer sinnvollen und ausgewogenen Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes zum Wismarer Hauptzentrum werden in der nachfolgenden Tabelle 14 die untersuchungsrelevanten Warengruppen / Sortimente und warengruppenspezifischen Maximalverkaufsflächen dargestellt, die als Eingangswert der Analyse dienen. Es ist zu beachten, dass die einzelnen Verkaufsflächen **nicht** vollständig **additiv** zu sehen sind. Daher überschreiten sie in der Summe die avisierte Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 m².

Für die Warengruppen / Sortimente Möbel, Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieartikel wurden bereits durch den Vorhabenträger konkrete Verkaufsflächengrößen vorgeben. Hierbei ist insbesondere der Umzug der verschiedenen Lebensmittelmärkte zu bewerten und in die Untersuchung einzustellen. Ebenfalls zu beachten ist, dass die Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi bereits seit vielen Jahren an ihren Standorten marktwirksam sind. Dies ist entsprechend bei der Ermittlung des zusätzlichen Umsatzes im Rahmen einer sogenannten **Delta-Betrachtung** zu würdigen (siehe Kapitel 7). Ebenfalls berücksichtigt der vorgeschlagene Sortimentspool, dass einzelne Betriebe auf zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente zurückgreifen können.

Tabelle 14: Mögliche Verkaufsflächen des Vorhabens

Warengruppe	Maximale Verkaufsfläche (in m²)
Nahrungs- und Genussmittel	5.000
pharmazeutische Artikel	200
Drogeriewaren	1.000
Blumen (Indoor) / Zoo (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	1.000
Möbel	2.500
Bettwaren / Matratzen	500
Fahrräder und technisches Zubehör	500
Elektronik / Multimedia	1.000
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000
Kinderwagen	500
Elektro / Leuchten	500

Quelle: eigene Annahmen und Zusammenstellung nach Angaben des Investors

Auf der Grundlage der vorangegangen Analyse zur Bestandssituation in der Wismarer Innenstadt bzw. in dem gesamten SUR Wismar kann in Folge des Angebotsbestandes in einzelnen Sortimenten / Warengruppen oder der Einordung als nicht zentrenrelevantes Sortiment gemäß Wismarer Sortimentsliste eine Verträglichkeit der definierten Größenordnung ohne eine eigenständige Umsatzumverteilung attestiert werden. Die Herleitung erfolgte auch unter Berücksichtigung der avisierten Zielzentralitäten in dem REHK für den SUR Wismar. Hierbei wurde sowohl die aktuelle Angebotssituation als auch die Trendseitige Entwicklung im Einzelhandel berücksichtigt.

Diese Verträglichkeit gilt für folgende Warengruppen / Sortimente:

- Spielwaren / Hobbyartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Elektro / Leuchten
- Elektronik / Multimedia
- Kinderwagen
- Blumen (Indoor)/Zoo
- Bettwaren / Matratzen
- Möbel

Aufgrund der definierten Dimension (vgl. dazu auch Tabelle 14) können bei diesen Sortimenten / Warengruppen negative städtebauliche Auswirkungen – insbesondere auf die Wismarer Innenstadt – gutachterlich ausgeschlossen werden. Eine Ansiedlung an diesem Standort würde

die vorhandene Angebotssituation in den aufgezählten Branchen ergänzen bzw. ein neues Angebot im SUR Wismar schaffen. In diesen Branchen ist zum Teil nur ein rudimentäres oder ein sehr geringes Angebot – insbesondere in der Wismarer Innenstadt – vorhanden. Durch die Neuansiedlung von Fachmärkten aus diesen Branchen kann somit Kaufkraft zurückgewonnen und die Versorgung des SUR Wismar zum Teil deutlich verbessert werden. Auch das REHK für den SUR Wismar weist auf entsprechendes Entwicklungspotential in den obigen Warengruppen hin[30]. Ebenfalls verfolgt die Hansestadt Wismar mit der Entwicklung des Standortes eine Ergänzung zum nahen Innenstadtangebot zu schaffen. Somit bekommt der neue Standort eine Funktion zugewiesen. Hierbei ist nochmals auf den besonderen Status der Wismarer Innenstadt als **Weltkulturerbe** hinzuweisen.

Darüber hinaus liegt beispielsweise die Zentralität gemäß dem REHK für den SUR Wismar in der Warengruppe **Möbel** bei 0,9. Für diese Warengruppe definiert das REHK eine Zielzentralität von 1,5. Trotz der (selektiven) Bestandserhebung für diese Untersuchung kann bestätigt werden, dass von einer abfließenden Kaufkraft auszugehen ist und somit der geplante Fachmarkt mit rd. 2.000 m² Verkaufsfläche entsprechend Kaufkraft zurückgewinnen würde. Weiterhin würde ein entsprechendes Potential für die vorhandenen Märkte als auch für einen potentiellen Möbelanbieter in Wismar Dargetzow[31] verbleiben. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein „kleiner" Möbelmarkt das vorhandene Angebot im SUR Wismar ergänzen würde. Insbesondere dann wenn es sich um einen spezialisierten Fachanbieter handeln würde, der in dieser Größenordnung keine geeignete Fläche innerhalb der Innenstadt fände.

Auch in den Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** hat sich die Angebotssituation im SUR Wismar seit dem REHK nicht verbessert. In der Folge ist weiterhin ein deutlicher Kaufkraftabflusses vorhanden. Das Angebot beschränkt sich auf nur zwei kleine Anbieter. Aufgrund des Kaufkraftabfluss würde ein entsprechendes Fachmarktangebot die Kaufkraft wieder im SUR Wismar und insbesondere in der Hansestadt Wismar binden.

In dem Sortiment **Kinderwagen** ist derzeit kein Angebot von typischen Kernsortimentsanbietern vorhanden. Ein entsprechender Babyfachmarkt, der im Kern dieses Sortiment anbietet (ggf. durch weitere Randsortimente ergänzt) könnte die Versorgungssituation im SUR Wismar daher deutlich verbessern.

Bei dem Sortiment **Bettwaren / Matratzen** handelt es sich gemäß Wismarer Sortimentsliste um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment. Eine negative Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche kann auch aufgrund des vorgeschlagenen Verkaufsflächenumfanges gutachterlich ausgeschlossen werden.

In dem zentrenrelevanten Sortiment **Fahrräder und technisches Zubehör** beschränkt sich das Angebot auf wenige kleinteilige Anbieter. Die vorhandene städtebauliche Struktur in der Wismarer Innenstadt lässt jedoch keine größeren Fachmärkte mit 400 m² oder mehr Verkaufsfläche zu.

---

[30] Junker und Kruse (2012): Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar. Dortmund. S. 38 ff

[31] Es befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung zur Ansiedlung eines Möbelanbieters mit ca. 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche in Wismar Dargetzow.

In der Warengruppe **Elektro / Leuchten** beschränkt sich das Angebot innerhalb der Hansestadt Wismar auf ein Randsortimentangebot bei anderen Kernsortimentsanbietern. Aufgrund des rudimentären Angebotsbestandes von rd. 500 m² Verkaufsfläche können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bei der potentiellen neuen Verkaufsfläche an dem Standort ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Kernsortimentsanbieter würde die Versorgungssituation in Wismar deutlich verbessern. Denkbar ist auch ein entsprechendes größeres Randsortimentangebot bei einem Möbel- oder Elektronik / Multimediafachgeschäft.

Auch in der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** zeigen sich – abseits von Blumenfachgeschäften – deutliche Lücken im Zoofachmarktangebot. Insgesamt besteht hierbei ein entsprechendes Potential zur Arrondierung des Angebotes in der Hansestadt Wismar. Größere Zoofachgeschäfte sind im SUR Wismar derzeit nicht vorhanden. Aus diesem Grund kann deshalb für das zentrenrelevante Sortiment „zoologische Artikel, lebende Tiere" gemäß der Wismarer Sortimentsliste eine negative Beeinträchtigung bei der maximal empfohlenen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden. Diese Empfehlung entspricht auch den Zielvorgaben des REHK SUR Wismar zu der Warengruppe bzw. dem Sortiment.

Weiterhin untersuchungsrelevant – im Sinne einer Umsatzumverteilungsberechnung – sind somit die Warengruppen / Sortimente:

- Elektronik / Multimedia
- Drogeriewaren
- Nahrungs- und Genussmittel

Mögliche absatzwirtschaftliche Kennwerte des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung[32] verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst Case-Szenario"). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine betreiberscharfe Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens zugrunde zu legen. Das ist auch dann der Fall, wenn die künftigen Betreiber noch nicht bekannt sind. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst Case-Ansatzes" (Urteil des OVG NRW vom 02.Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben bekannter Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Maßstab müssen dabei die maximal zu erzielenden Flächenproduktivitäten der jeweiligen

[32] vgl. u. a. Urteile des OVG NRW vom 07.12.2000 (7a D 60 / 99.NE, sog. Preußen-Park-Urteil), vom 02.10.2013 (7 D 18 / 13.NE) sowie vom 28.09.2016 (7 D 96 / 14.NE)

Marktführer sein, sofern eine realistische Chance besteht, dass diese auch als Anbieter für den Standort des FMZ an der Schweriner Straße in Frage kommen.

Unter Beachtung dieser Anforderungen sowie der spezifischen Rahmenbedingungen in Wismar werden – im Sinne eines realitätsnahen Worst Case – folgende warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten für die Untersuchung zugrunde gelegt:

Tabelle 15: Untersuchungsrelevante warengruppenspezifische Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Planvorhabens – Worst Case

Warengruppe / Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (in m²)	Maximale Flächenproduktivität (Euro / m²)	Maximalumsatz (Mio. Euro)
Elektronik / Multimedia	1.000	6.000	6,0
Drogeriewaren	1.000	7.200	7,2
Nahrungs- und Genussmittel*	300	5.000	1,5

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen; * hier ohne Aldi und Edeka

Im Bereich der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ist aufgrund der Verlagerungsabsichten und der bauleitplanerischen Festlegung von einzelnen maximalen Gesamtverkaufsflächen für die Betriebe Aldi und Edeka eine differenzierte Betrachtung notwendig.

Untersuchungsrelevant sind die Erweiterungen der Betriebe Aldi und Edeka mit einer neuen **warengruppenspezifischen** Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 m². Zusätzlich soll noch ein Spielraum für einen Biomarkt mit ca. 300 m² Verkaufsfläche verbleiben.

Insgesamt gesehen werden daher rd. 3.600 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in die Untersuchung (Umsatzumverteilung) eingesetzt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem Aldi- und Edeka-Vorhaben um eine mikroräumliche Verlagerung handelt.

Aufgrund der **Besonderheit der Verlagerung** wird empfohlen die beiden Betriebe Aldi und Edeka aus der Festsetzung eines Gesamtflächenpools herauszunehmen und einzelnen Sondergebieten als Teilflächen des FMZ zuzuweisen. In der Folge ergeben sich somit drei einzelne Teilflächen (SO 1 – 3) auf dem bauleitplanerischen Sonderstandort des FMZ.

7 Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Wirkungsanalyse werden für die hergeleiteten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und – nicht zuletzt auch unter regionalen Gesichtspunkten (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) – hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

7.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein realitätsnahes städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden, basierend auf den in Kapitel 3 und 6 aufgelisteten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätzen des Planvorhabens sowie der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 4, Annahmen zur Höhe des gegenüber den Untersuchungsstandorten im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen:

- Der zu prognostizierende, warengruppenspezifische Bestandsumsatz der bereits bestehenden Anbieter Edeka und Aldi im Standortumfeld wird im Rahmen der Modellrechnung mit Hilfe einer sog. **„Δ-Betrachtung“** zum Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass der Umsatz dieser Anbieter bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Die erhöhte Attraktivität (und Kundenbindung) des Neubauvorhabens wird mittels einer erhöhten Flächenproduktivität im Vergleich zur derzeitigen Bestandsflächenproduktivität abgebildet. Auch in dem Sortiment Drogeriewaren (rd. 150 m²) ist durch die bestehenden Anbieter als Randsortiment ein kleineres Angebot vorhanden. Dies wird ebenfalls zum Abzug gebracht.

- Darüber hinaus wird findet in der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** ein potenzieller **Kaufkraftrückgewinn** Berücksichtigung. Bei derzeit niedrigen Bestandszentralität in dieser Warengruppe von 0,8 in der Hansestadt Wismar besteht prinzipiell die Möglichkeit, durch ein potentiell verbessertes Angebot bislang aus dem Wismarer Stadtgebiet abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen. Der Kaufkraftabfluss liegt bei 3,8 Millionen Euro in dieser Warengruppe. Zudem könnten hierdurch auch die Wege innerhalb des SUR zur Versorgung der Bevölkerung in dieser Warengruppe verkürzt werden.

- Bezüglich der Annahmen zur **Umsatzherkunft** wurde eine warengruppenspezifische Differenzierung vorgenommen. In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie in dem Sortiment Drogeriewaren werden demnach 80 % des potenziellen Vorhabenumsatzes innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilungswirksam. Dieser Wert trägt auch der Tatsache Rechnung, dass die Hansestadt Wismar einen hohen Anteil an Touristen hat. So verzeichnete die Stadt insgesamt rd. 2,4 Millionen Aufenthaltstage an Tagesgästen[33] sowie darüber hinaus zahlreiche Übernachtungsgäste. Insgesamt gesehen besteht ein spürbares touristisches Potential, welches zusätzliches Kaufkraftpotenti-

[33] Quelle: Hansestadt Wismar, dwif 2017

al nach Wismar bringt. Diese Annahme berücksichtigt dieses Potential ebenfalls. In der Warengruppe Elektronik / Multimedia wird ein Streukundenanteil von 10 % von außerhalb des Untersuchungsraums angenommen, so dass 90 % umverteilungswirksam werden.

- Für einen möglichen **Biomarkt**[34] (mit rd. 300 m²) wird eine Flächenproduktivität von 5.000 Euro pro m² angesetzt. Im Sinne eines realistischen Worst Case-Ansatzes ist dies für die beabsichtigte Größenordnung und den Vorhabenstandort sachgerecht.

Damit sind sowohl die Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum als auch die rechtlichen Maßgaben berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens nach Warengruppen / Sortiment gibt Tabelle 16.

Tabelle 16: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case

Warengruppe / Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (in m²)	Maximalumsatz (Mio. Euro)	Kaufkraftrückgewinn (Mio. Euro)	Umsatz Bestand (Mio. Euro)	Umverteilungsrelevanter Anteil	
					Anteil	Umsatz (in Mio. €)
Elektronik / Multimedia	1.000	6,0	3,8	-	90 %	**2,0**
Drogeriewaren	1.000	7,2	-	0,8	80 %	**5,1**
Nahrungs- und Genussmittel*	3.600	15,0	-	5,4	80 %	**7,7**

Quelle: eigene Berechnungen und Annahmen; * ohne Lebensmittelhandwerk, inkl. eines möglichen Biomarktes

7.2 Prognostizierte Umsatzumverteilungen für die maximalen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen

Die Realisierung des Planvorhabens und Generierung der in Tabelle 16 aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO die konkrete Einordnung der geplanten Einzelhandelsbausteine sowohl hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant ist, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen relevanten Einzelhandelslagen erfolgt differenziert nach Sonderstandorten, städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen. Zur besseren Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle 17 zunächst einen aggregierten Überblick über die ermittelten Umsatzumverteilungen nach Standortkategorien in Wismar und im Umland.

[34] Ein möglicher Anbieter wurde seitens des Investors nicht benannt.

Eine Darstellung der prozentualen und monetären Ergebnisse für alle Einzelstandorte befindet sich im Anhang dieser Untersuchung.

Tabelle 17: Prognostizierte warengruppen- / sortimentsspezifische Umsatzumverteilungen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Elektronik/ Multimedia
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	1,0 Mio. € (10,0 %)	1,4 Mio. € (29,9 %)	0,1 Mio. € (4,1 %)
Nahversorgungszentren	0,2 - 0,5 Mio. € (6,4 – 9,0 %)	0,1 - 0,4 Mio. € (16,5 – 39,0 %)	*
Sonderstandorte (SO Am kleinen Stadtfeld / FMZ „Hinter Wendorf“)	0,3 Mio. € (8,3 %)	0,2 Mio. € (27,9 %)	*
Städtebauliche integrierte Streulagen	0,1 – 0,3 Mio. € (4,1 – 9,7 %)	0,1 - 0,3 Mio. € (20,9 – 31,4 %)	*
Städtebauliche nicht integrierte Streulagen	0,3 Mio. € (5,0 – 9,5 %)	0,1 Mio. € (17,9 %)	*
Umland (SUR Wismar)			
Perspektivisches Nahversorgungszentrum „Dorf Mecklenburg“	*	*	*
Sonderstandorte (EKZ Gägelow / FMZ Kritzow)	0,4 – 0,9 Mio. € (3,1 – 6,4 %)	0,4 - 0,6 Mio. € (12,1 – 21,8 %)	0,2 – 0,5 Mio. € (10,0 – 10,9 %)
Städtebauliche integrierte Streulagen	0,2 Mio. € (4,0 %)	0,1 Mio. € (17,1 %)	*
Städtebauliche nicht integrierte Streulagen	*	0,1 Mio. € (20,1 %)	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte
EKZ = Einkaufszentrum; FMZ = Fachmarktzentrum

- Aus der Realisierung der zu untersuchenden warengruppen- bzw. sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ergeben sich die höchsten Umverteilungen **in Wismar** selbst. Hohe Umverteilungsquoten ab 10 % ergeben sich insbesondere für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren. In der Warengruppe Elektronik/Multimedia liegen die Umverteilungsquoten bei maximal 13 %, betroffen sind jedoch nur städtebaulich nicht integrierte Standorte.
- In den zentralen Versorgungsbereichen **außerhalb** Wismars können keine Umsatzumverteilungen nachgewiesen werden. An Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen liegen die Werte bei maximal 22 % bzw. 0,9 Mio. Euro.

8 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der Umsatzumverteilungen

Im Folgenden wird eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung der dargestellten Umsatzumverteilungen vorgenommen. Vor dem Hintergrund der Ausführungen in Kapitel 2.1 wurde in diesem Zusammenhang der Bewertung bewusst ein niedriger **Schwellenwert von** etwa **9 % Umsatzumverteilung** zugrunde gelegt, ab dem mögliche negative Auswirkungen auf die städtebaulichen und Versorgungsstrukturen differenziert untersucht wurden. Hierbei sind mit Blick auf mögliche städtebaulich negative Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO alle zentralen Versorgungsbereiche einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen worden, in denen für die warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen prozentuale Umsatzumverteilungsquoten ab 9 % nachgewiesen wurden.

Anschließend erfolgt auch für die Hansestadt Wismar selbst eine Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen. Diesbezüglich sind jedoch insofern andere Maßstäbe als bei den Umlandkommunen anzulegen, als dass mögliche negative Auswirkungen z. B. auf zentrale Versorgungsbereiche unterer Hierarchiestufe oder auf bestehende innerstädtische Lagen mit den positiven Effekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen sind.

Es ist im Allgemeinen darauf hinzuweisen, dass wettbewerbliche Auswirkungen sowohl in Wismar als auch im Umland zwar zu vereinzelten Betriebsaufgaben führen können, gleichwohl führen diese nicht automatisch zu negativen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Folgen. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Kapitel 2.1 verwiesen.

Nachfolgend werden die ermittelten Umsatzumverteilungen städtebaulich eingeordnet. Zunächst für die Gemeinden außerhalb der Hansestadt Wismar und danach für Wismar selbst.

8.1 Auswirkungen auf die Gemeinden im SUR Wismar

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** kann für SUR Wismar basierend auf den ermittelten Umsatzumverteilungsquoten, die weder in den zentralen Versorgungsbereichen noch an den sonstigen integrierten und nicht integrierten Lagen einen Wert von 9 % übersteigen[35], ausgeschlossen werden, dass es in Folge der Realisierung der maximal zugrunde gelegten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen zu einem Umschlagen der absatzsatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen kommt. Ein Verlust der Versorgungsfunktion ist sowohl bezogen auf die einzelne Warengruppe als auch auf die Zentrumsfunktion nicht zu befürchten. Auch ist nicht zu erwarten, dass mögliche Entwicklungsperspektiven für das perspektivische Nahversorgungszentrum Dorf Mecklenburg beeinträchtigt werden. Hierbei ist seit dem REHK keine positive Entwicklung festzustellen. So wurde z. B. der kleinflächige Edeka-Markt an diesem Standort geschlossen. In diesem Kontext ist eine Entwicklung zu einem faktischen zentralen Versorgungsbereich

[35] Dabei liegen die prognostizierten absoluten Umverteilungen bei maximal 1,6 Mio. Euro (Hauptzentrum Bergisch Gladbach) bzw. regelmäßig zwischen 0,1 bis 0,5 Mio. Euro.

grundsätzlich zu hinterfragen. Derzeit wird die Nahversorgung der kleinen Gemeinde durch einen neuen Netto-Markt unweit des alten Edeka-Marktes gesichert. Dieser ist jedoch von nur geringen Umsatzumverteilungen betroffen. Negative Auswirkungen können deshalb ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen in dem Sortiment **Drogeriewaren** liegen für städtebaulich integrierte Standorte außerhalb der Hansestadt Wismar bei maximal 17 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Insgesamt ist in schützenswerten Lagen jedoch nur das jeweilige Randsortiment von Lebensmittelbetrieben betroffen. Aufgrund dieses Umstandes und der geringen monetären prognostizierten Umsatzumverteilungen können deshalb negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die weiteren prognostizierten Umsatzumverteilungen betreffen nicht schützenswerte städtebaulich nicht integrierte (Sonder-)standorte. Aufgrund der Größe der Standorte können hier jedoch versorgungsstrukturelle Auswirkungen für die Bewohner dieser sehr kleinen Umlandgemeinden ausgeschlossen werden.

Für die Warengruppe **Elektronik/Multimedia** können lediglich an den Standorten FMZ Kritzow, FMZ „Hinter Wendorf“ und EKZ Gägelow Umsatzumverteilungen ermittelt werden. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungen handelt es sich jedoch um wettbewerbliche Auswirkungen.

8.2 Auswirkungen auf die Hansestadt Wismar

Innerhalb der Stadt Wismar sind sowohl im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wiesdorf selbst als auch in einzelnen Nahversorgungszentren sowie nicht-zentralen Lagen erhöhte Umsatzumverteilungen zu verzeichnen.

8.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar ergeben sich in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Umsatzumverteilungen zwischen 10 % und rd. 30 %. Gleichwohl kann es zu mikroräumlichen Veränderungen / Verschiebungen kommen. Allerdings ist zu beachten, dass dem Standort zukünftig eine ergänzende Versorgungsfunktion in einzelnen Warengruppen / Sortimenten zu kommen soll. Diesbezüglich ist auch auf die obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung hinzuweisen und den Umstand, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen kann. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich hierbei um zwei räumlich getrennte Bereiche handelt, die sich zwar nicht unweit voneinander befinden, jedoch keinen direkten räumlichen Zusammenhang zueinander haben. Aus diesem Grund ist der potentielle Bereich des FMZ bzw. auch das Nahversorgungszentrum Hansehof weiterhin dem Hauptzentrum untergeordnet. Dies muss auch im Rahmen der Bewertung der prognostizierten Umsatzumverteilungen berücksichtigt werden.

Für die Warengruppe **Elektronik / Multimedia** liegt die ermittelte Umsatzumverteilung für das Hauptzentrum bei rd. 4 % und somit in einem absolut unkritischen Bereich.

Negative Auswirkungen können für die Warengruppe Elektronik / Multimedia gutachterlich ausgeschlossen werden.

Für die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel sowie für das Sortiment Drogeriewaren** wurden Umsatzumverteilungsquoten im Wismarer Hauptzentrum von maximal 10 % bzw. rd. 30 % ermittelt. Diese Werte könnten auf negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen aufgrund der geplanten Vorhabendimensionierung hinweisen.

Derzeit besitzt das Wismarer Hauptzentrum mit dem Edeka-Markt in der Altwismarstraße nur einen strukturprägenden Anbieter. Für die Altstadtbewohner der Kernstadt ist der Markt ein wichtiger Nahversorger. Aus diesem Grund ist die ermittelte Umsatzumverteilung von 10 % als kritisch zu bewerten. Eine mögliche Aufgabe des Marktes kann daher nicht ausgeschlossen werden. In der Folge sind negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in der Innenstadt daher nicht auszuschließen.

Eine leichte Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für die Märkte Aldi und Edeka an dem Standort des ehem. HEVAG-Geländes wird daher empfohlen.

In dem Sortiment **Drogeriewaren** gibt es ebenfalls nur einen strukturprägenden Anbieter in der Wismarer Innenstadt. Derzeit versorgt dieser Anbieter (Fa. Rossmann) die Innenstadtbewohner mit Drogeriewaren und sichert die Versorgung in diesem Sortiment. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungen von rd. 30 % kann eine mögliche Aufgabe des Drogeriemarktes nicht ausgeschlossen werden. Um dies auszuschließen, wäre eine (deutliche) Reduzierung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche notwendig. Diese hätte jedoch zur Folge, dass eine ökonomisch (betriebswirtschaftlich) tragfähige Größenordnung für eine Neuansiedlung nicht gegeben wäre.

Städtebaulich / versorgungsstrukturell sind somit folgende Aspekte / Konsequenzen mit in die durch die Hansestadt Wismar zu treffende Entscheidung einzustellen:

Eine mögliche Schließung des derzeitigen Innenstadtstandortes würde die Funktionalität der Wismarer Altstadt auch als regional bedeutsamer Einkaufsstandort nicht in Frage stellen. Ebenso würde es auch nicht eine deutliche Verschlechterung der fußläufigen Versorgung in der Innenstadt nach sich ziehen, da der „neue Markt" auf dem HEVAG-Gelände (räumlich) weitestgehend in die Versorgungsfunktion des derzeitigen Marktes eintreten würde. Kleinräumig würde sich die fußläufige Versorgungsqualität mit Drogeriewaren für die nördlichen Kernstadtbewohner verschlechtern, während sie sich für die Bewohner im Bereich der Schweriner Straße verbessern würde.

8.2.2 Nahversorgungszentren in der Hansestadt Wismar

In der Stadt Wismar existiert ein vergleichsweise engmaschiges Netz von insgesamt sechs Nahversorgungszentren, die in Ergänzung zu dem Hauptzentrum die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

In den Nahversorgungszentren konzentriert sich das untersuchungsrelevante Angebot typischerweise auf Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe. Angebote aus der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** sind kaum vertreten und beschränken sich auf stark spezialisierte Anbieter. Aufgrund des sehr geringen Angebotsumfanges und keinem Nachweis von Umsatzumverteilungen können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Negative Auswirkungen können für die Warengruppe Elektronik / Multimedia gutachterlich ausgeschlossen werden.

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein teilweise umfangreiches Angebot in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen vorhanden. Das Angebot in dieser Warengruppe mit rd. 8.300 m² verteilt sich fast gleichmäßig auf die einzelnen Zentren. Hinsichtlich der Verkaufsfläche in dieser Warengruppe ist das Nahversorgungszentrum Burgwall-Center das größte Zentrum in der Hansestadt Wismar. Lediglich durch die Standorte des Nahversorgungszentrums **Friedenshof** und des Nahversorgungszentrums **Hansehof** ergeben sich erhöhte Umsatzumverteilungen ab 9 %. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Nahversorgungszentrum Hansehof sich in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befindet und trotz der erhöhten Umsatzumverteilungen keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Hierbei ist zu beachten, dass die Versorgung weiterhin durch einen Netto-Markt, der in den alten Edeka-Markt ziehen möchte, gesichert wäre. Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten würde der Edeka-Leerstand aufgefangen werden. Ergänzend wird für den alten Netto-Standort empfohlen baurechtlich eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung auszuschließen.

Das NVZ Friedenshof besitzt mit dem Netto Dansk lediglich nur einen strukturprägenden Anbieter. Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilung von 9 % wird – wie für die Innenstadt – eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen für die beiden Betriebe Aldi und Edeka empfohlen.

Für das Sortiment **Drogeriewaren** sind für alle Nahversorgungszentren erhöhte Umsatzumverteilungen nachweisbar. Dies betrifft in erster Linie das Randsortimentangebot der Lebensmittelmärkte. Derzeit besitzt nur das NVZ Burgwall-Center mit einem Rossmann-Markt einen strukturprägenden Anbieter. Auch hier sind erhöhte Umsatzumverteilung von rd. 26 % zu erwarten.

Diesbezüglich ist auf die Schlussfolgerungen in Kapitel 8.2.1 für das Sortiment Drogeriewaren zu verweisen.

8.2.3 Standorte und Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Auch für weitere, nicht-zentrale Lagen in der Hansestadt Wismar und den Umlandgemeinden gibt es teilweise erhöhte Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen.

In der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** kann nur an einem Standort in Wismar eine Umsatzumverteilung von über 9 % nachgewiesen werden. Dies betrifft den FMZ „Hinter Wendorf" mit rd. 13 % bzw. 0,9 Mio. Euro. Bei dem genannten Standort handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der nicht schutzwürdig ist. Es handelt sich hierbei um wettbewerbliche Auswirkungen, die kein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen auslösen. In Bezug auf die Warengruppe würde sich zudem die vergleichsweise geringe Angebotsausstattung in der Stadt Wismar deutlich verbessern. Durch den städtebaulich integrierten Standort, würden sich zudem die Wege für die Einwohner der Stadt Wismar zur Versorgung in dieser Warengruppe verkürzen.

Negative Auswirkungen auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können für die Warengruppe Elektronik / Multimedia gutachterlich ausgeschlossen werden.

Die höchsten Umverteilungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden in dem Sortiment **Drogeriewaren** prognostiziert. An vielen Standorten betrifft dies das Randsortimentangebot der vorhandenen Lebensmittelbetriebe. In der Folge ist hier zwar eine Betroffenheit vorhanden, jedoch können dadurch großflächige Betriebsaufgaben und damit versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die größte monetäre Betroffenheit kann für den FMZ Standort „Hinter Wendorf" prognostiziert werden. Hier sind zwei strukturprägende Anbieter (Rossmann und dm) vorhanden. Da der Standort aufgrund seiner städtebaulichen Lage jedoch nicht schutzwürdig ist, können hier negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der ermittelten hohen Umsatzumverteilung – insbesondere für zentrale Versorgungsbereiche – ist auf die Empfehlungen in Kapitel 8.2.1 für das Sortiment Drogeriewaren zu verweisen.

In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** werden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur an zwei Standorten Umsatzumverteilungen von leicht über 9 % nachgewiesen. Dies betrifft die Standorte städtebaulich integrierte Streulagen in Wismar-Ost (9,7 %) und städtebaulich nicht integrierte Streulagen in Wismar-West (9,5 %). Um mögliche negative Auswirkungen auf die schutzwürdige Lage in Wismar-Ost zu vermeiden ist eine Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen der beiden Märkte Edeka und Aldi erforderlich.

Eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für die Märkte Aldi und Edeka an dem Standort des ehem. HEVAG Geländes wird daher empfohlen.

8.3 Empfehlungen zur Verkaufsflächenreduzierung

Für die ursprünglich untersuchte warengruppenspezifische Verkaufsflächendimensionierung eines Lebensmitteldiscounters Aldi mit 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche in Kombination mit dem geplanten Edeka Vollsortimentern mit 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht auszuschließen. Daher wird eine Reduzierung der betrieblichen und warengruppenspezifischen Verkaufsfläche für die Betriebe Aldi und Edeka empfohlen, um zum einen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen zu minimieren und zum anderen negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- wie wohnortnahe Grundversorgung, ausschließen zu können. Die empfohlene **Reduzierung** erfolgt in zwei verschiedenen **Varianten** und orientiert sich an dem potentiellen Gesamtumsatz der beiden Märkte in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Hierbei ist zu beachten, dass die Flächenproduktivität eines Aldi Lebensmitteldiscounters über der eines Edeka-Marktes liegt. Aus diesem Grund ergeben sich folgende mögliche zwei Varianten:

Variante 1:

Aldi: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Edeka: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.300 m² (mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Variante 2:

Aldi: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² (mit maximal 900 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Edeka: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² (mit maximal 2.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Insgesamt gesehen ist bei einer Verkleinerung ein umsatzumverteilungsrelevanter Anteil von maximal rd. 6,7 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Der umverteilungsrelevante Umsatz wurde gegenüber der Ausgangsplanung somit um rd. 1 Mio. Euro gesenkt. Bei einer Reduzierung der beiden Gesamtverkaufsflächen, ergeben sich die nachfolgend dargestellten maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (für beide Varianten):

Tabelle 18: Mögliche Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum bei reduzierter Vorhabendimensionierung

Standort	Nahrungs- und Genussmittel
Wismar	
Hauptzentrum Innenstadt	0,9 Mio. € (8,8 %)
Nahversorgungszentren (ohne das NVZ Hansehof)	0,2 - 0,5 Mio. € (3,7 – 7,9 %)
Sonderstandorte (SO Am kleinen Stadtfeld / FMZ „Hinter Wendorf“)	0,3 – 0,5 Mio. € (3,7 - 7,2 %)
Städtebauliche integrierte Streulagen	0,3 – 0,5 Mio. € (4,9 – 5,8 %)
Städtebauliche nicht integrierte Streulagen	0,2 – 0,3 Mio. € (4,3 – 8,3 %)
Umland (SUR Wismar)	
Perspektivisches Nahversorgungszentrum „Dorf Mecklenburg“	*
Sonderstandorte (EKZ Gägelow / FMZ Kritzow)	0,4 – 0,8 Mio. € (2,7 – 5,5 %)
Städtebauliche integrierte Streulagen	0,2 Mio. € (3,5 %)
Städtebauliche nicht integrierte Streulagen	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte
EKZ = Einkaufszentrum; FMZ = Fachmarktzentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum

Infolge der Verkleinerung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel reduzieren sich die Umsatzumverteilungen auf maximal rd. 9 % (Hauptzentrum Innenstadt) bzw. auf regelmäßig zwischen 6 und 8 % an den untersuchungsrelevanten schützenswerten Angebotsstandorten. Das NVZ Hansehof wurde hier aufgrund der Lage und der Entwicklungsziele für diesen Bereich ausgeklammert. Eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt im nachfolgenden Kapitel. Eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche für einen etwaigen Biomarkt ist nicht notwendig.

8.4 Mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für die reduzierte Verkaufsflächendimensionierung

Wie bereits im Rahmen der einleitenden Erläuterungen zur methodischen Vorgehensweise ausgeführt (vgl. Kapitel 2), ist die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zwar ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich negativer Implikationen. Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten dürfen jedoch nicht als Wettbewerbsschutz für bestehende Anbieter interpretiert werden und bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mehr stattfinden kann. Stattdessen muss die absatzwirtschaftliche wie städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens erst nach Berücksichtigung qualitativer und räumlicher Aspekte abgeschätzt werden.

Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden" Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist[36] bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**[37].

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung" eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann. [38]

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener" Betriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Grundversorgungsstruktur ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. im Siedlungsgefüge eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnortnahe Grundversorgung in Rheine übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen daher folgende Aspekte im Vordergrund.

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Mögliche Auswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

- Für die Innenstadt wurde im Falle der Ansiedlung der beiden Betriebe Edeka und Aldi mit einer jeweils reduzierten Größendimensionierung am Vorhabenstandort eine untersuchungsrelevante Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 % ermittelt. Der bedeutendste Lebensmittelanbieter innerhalb der Innenstadt ist der Edeka-Markt in der Altwismarstraße. Der Markt wirkt aufgrund seines Kundenaufkommens als wichtiger Magnetbetrieb und Frequenzerzeu-

[36] vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

[37] vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

[38] BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

ger innerhalb der Innenstadt. Dabei übernimmt er eine wichtige Versorgungsfunktion für sein Umfeld in der Wismarer Kernstadt. Dabei profitiert er auch durch die Lage innerhalb der Innenstadt und deren Einzugsbereichs bzw. dem dadurch induzierten Kundenaufkommen. Insgesamt scheint der Markt – trotz einer vergleichsweise kleinen Größe – am Standort vergleichsweise stabil. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist demnach bei dieser reduzierten Variante nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren im Untersuchungsraum

- Ohne den Vorhabenstandort (NVZ Hansehof) liegen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten bei maximal rd. 8 % (NVZ Friedenshof). Für diesen zentralen Versorgungsbereich wurde im Rahmen des REHK festgestellt, dass der dortige einzige größere Lebensmittelanbieter Netto als auch das Zentrum insgesamt vergleichsweise gering aufgestellt ist und eine Erweiterung bzw. Sicherung der Versorgungsfunktion anzustreben sei. Seit dem REHK gab es diesbezüglich keine Verbesserung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ermittelte Umsatzumverteilungsquote keine negativen Auswirkungen auf die Stabilität des Standortes hat. Dies gilt auch für die weiteren Nahversorgungszentren in Wismar, die deutlich größer und moderner aufgestellt sind. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist demnach bei dieser reduzierten Variante nicht zu erwarten. Dies gilt auch für das NVZ Hansehof und den dortigen Netto-Markt, der nach den Planungen zukünftig in die ehemalige Edeka-Immobilie ziehen soll. Die ermittelte Umsatzumverteilungsquote liegt zwar bei über 9 %, jedoch ist davon auszugehen, dass der Netto-Markt zum einen von dem Umzug als auch von der Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandortes profitiert. Zudem darauf hinzuweisen ist, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich nicht selbst schädigen kann (vgl. dazu auch Kapitel 8.2.1).

Mögliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in städtebaulich integrierten Streulagen

- Bezüglich der Anbieter an solitären Standorten an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde für den Stadtteil Wismar-Ost eine Umsatzumverteilungsquote von rund 8 % errechnet. Als Wettbewerber zählt hier der Lebensmitteldiscounter Norma am Philosophenweg. Dieser Markt möchte sich ebenfalls zeitnah moderner und größer aufstellen[39]. Eine Betriebsaufgabe ist daher nicht zu erwarten. Die übrigen städtebaulich integrierten Lagen weisen eine maximale Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % und liegen damit in einem absolut unkritischen Bereich.

[39] Eine abschließende gutachterliche Untersuchung der angestrebten Erweiterung steht noch aus.

8.5 Empfehlungen für den Sortimentspool des FMZ

Darüber hinaus wird auf Basis der Erkenntnisse folgender Sortimentspool für den Fachmarktstandort empfohlen. Ausgeklammert hiervon sind die Empfehlungen zu maximalen Gesamtverkaufsflächen der beiden Märkte Aldi und Edeka.

Dieser Pool soll dazu dienen, die vom Investor gewünschte Flexibilität für den künftigen Besatz an dem Fachmarktstandort zu gewährleisten. Die maximale Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt **maximal 10.000 m² Verkaufsfläche**. Die Summe der einzelnen maximalen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen des Pools bewegt sich zusammen mit den Empfehlungen zu den maximalen Gesamtverkaufsflächen für Aldi und Edeka über dieser Gesamtverkaufsfläche, wird aber insgesamt nicht ausgeschöpft werden können, wohl aber in einzelnen Sortimenten / Warengruppen.

Tabelle 19: Verträglicher Sortimentspool für das FMZ

Warengruppe / Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (in m²)
Nahrungs- und Genussmittel*	500
pharmazeutische Artikel	200
Drogeriewaren	200
Blumen (Indoor) / Zoo (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	1.000
Möbel	2.500
Bettwaren / Matratzen	500
Fahrräder und technisches Zubehör	500
Elektronik / Multimedia	1.000
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000
Kinderwagen	500
Elektro / Leuchten	500

Quelle: eigene Annahme; * ohne die Betriebe Edeka und Aldi

In der **Summe** hat der obige als verträglich eingestufte Pool eine Größenordnung von 8.400 m² Verkaufsfläche. Zusammen mit den Empfehlungen zu den maximalen Gesamtverkaufsflächen zu den Märkten von Aldi und Edeka würde der gesamte Standort eine Größenordnung von 12.000 m² generieren. Bei einer empfohlenen maximalen Begrenzung des Gesamtstandortes auf 10.000 m² Verkaufsfläche verbleibt somit ein Spielraum von ca. 2.000 m² innerhalb des Sortimentspools für den Investor. Maximal abschöpfbar sollen für den Sortimentspool des FMZ daher insgesamt 6.400 m² sein.

Der Sortimentspool deckt auch ein mögliches **Randsortimentangebot** im Bereich Drogeriewa-

ren für z. B. einen Babyfachmarkt ab. Hierbei ist zu beachten, dass diese Anbieter ein deutlich spezialisiertes Angebot haben als andere Drogeriefachmärkte oder Lebensmittelmärkte. Entsprechend ist die empfohlene Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche absolut unkritisch. In Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren und die potentielle Neuansiedlung eines größeren Drogeriefachmarktes an dem Fachmarktstandort ist auf die Schlussfolgerung in Kapitel 8.2.1 zu verweisen.

Es wird zusätzlich empfohlen **zentrenrelevante Randsortimente** für mögliche großflächige Einzelhandelsbetriebe an dem Standort des ehemaligen HEVAG-Geländes auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Dies gilt auch für die beiden potentiellen Märkte von Edeka und Aldi an diesem Standort.

Ebenfalls wird empfohlen das **REHK SUR Wismar fortzuschreiben**, um die beabsichtigen stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung der Hansestadt Wismar für das NVZ Hansehof bzw. den Ergänzungsbereich des Hauptzentrums entsprechend zu konkretisieren und für den zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich seiner Abgrenzung an die Planungen des FMZ – insbesondere in Bezug auf seine Flächengröße – anzupassen. Der zentrale Versorgungsbereich Hansehof mit einer Sonderfunktion eines Ergänzungsbereiches für das Wismarer Hauptzentrums ist innerhalb der bestehenden Zentren- und Standortstruktur als bipolares Zentrum zu würdigen.

Darüber hinaus wird gutachterlich empfohlen bei einem **Umzug des Netto-Marktes** für die Alt-Immobilie eine mögliche nahversorgungsrelevante Folgenutzung auszuschließen, um ein weiteres Wachstum in dieser Branche an diesem Standort zu unterbinden.

9 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Die nachfolgende Beurteilung der Kompatibilität bezieht sich hierbei auf die Empfehlung zur Verkleinerung der Größenordnungen der beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi sowie auf den als verträglich eingestuften Sortimentspool (siehe Kapitel 8.4 und 8.5). Es wird die Annahme getroffen, dass der Standort des FMZ als zentraler Versorgungsbereich bzw. Ergänzungsbereich der Innenstadt planerisch eingestuft wird. Die bipolare Entwicklung des NVZ Hansehof wurde bereits in dem REHK für den SUR Wismar empfohlen. Eine entsprechende Anpassung der Abgrenzung ist hierfür erforderlich.

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die im **Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“** formulierten Ziele und Grundsätze Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)[40]. Dabei handelt es sich um die folgenden Festlegungen, die im vorliegenden Fall zu beachten sind:

Ziel 1: Konzentration auf Zentrale Orte (Konzentrationsgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

Der Vorhabenstandort des FMZ liegt innerhalb der Wismarer Kernstadt und somit gemäß dem aktuell gültigen LEP M-V innerhalb des Siedlungsgebietes des Mittelzentrums der Hansestadt Wismar.

Folglich ist das Planvorhaben mit dem Konzentrationsgebot des LEP M-V kompatibel.

Ziel 2: Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur (Kongruenzgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Wie bereits zuvor dargelegt werden konnte, kann für das Planvorhaben ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere des Wismarer Hauptzentrums, ist nicht zu befürchten, so dass das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot des LEP M-V kompatibel ist.

Wesentliche Beurteilungsgrundlage des Kongruenzgebotes ist zum einen der zu prognostizie-

[40] Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

rende warengruppenspezifische Umsatz der Vorhaben sowie zum anderen die warengruppenspezifische Kaufkraft in dem der Stadt Wismar zugeordneten Verflechtungsbereich. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Hansestadt Wismar umfasst gemäß dem LEP M-V das Gebiet der Stadt Wismar als auch den zugewiesenen „Nahbereich Wismar" (die Gemeinden Barnekow, Benz, Blowatz, Boiensdorf, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Groß Stieten, Hohenkirchen, Hornstorf, Insel Poel, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf, Neuburg und Zierow) sowie den Mittelbereich aus den Nahbereichen der Gemeinden Bad Kleinen, Neukloster und Warin. In der nachfolgenden Tabelle ist die warengruppenspezifische Kaufkraft des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Wismar und der Umsatz des Vorhabens differenziert gegenübergestellt. Berücksichtigt wurden bei der Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz aufgrund der besonderen Funktion des Stadt-Umland-Raumes nur die Gemeinden im SUR Wismar als auch die Hansestadt Wismar selbst.

Tabelle 20: Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Elektronik / Multimedia im SUR Wismar

Warengruppe	Vorhabenumsatz Worst Case *(in Mio. Euro)*	Kaufkraft *(in Mio. Euro)*	Verhältnis von Umsatz/Kaufkraft *(in %)*
Nahrungs- und Genussmittel	7,7	117,4	7 %
Elektronik / Multimedia	2,0	19,1	10 %

Quelle: eigene Berechnungen nach IFH Köln 2016 / 2017; gerundete Werte

Es zeigt sich, dass sich der für die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen zu prognostizierende Umsatz (7,7 bzw. 2,0 Mio. Euro) deutlich im Rahmen der warengruppenspezifischen Kaufkraft innerhalb des Verflechtungsbereiches bewegt. Der zu prognostizierende warengruppenspezifische Umsatz liegt 93 bzw. 90 % unter der im Verflechtungsraum lokalisierten Kaufkraft.

Auch für die anderen deutlich kleineren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Pools (siehe Kapitel 8.5) ist für das avisierte FMZ eine Einhaltung des Kongruenzgebotes gegeben. Für das avisierte Gesamtvorhaben (FMZ und die beiden Betriebe Edeka und Aldi) kann demnach die **Kompatibilität** mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot festgestellt werden.

Ziel 3: Zentrale Versorgungsbereiche stabilisieren (Integrationsgebot)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich – eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

– die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie

– weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant fest-

gelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

Die Begründung des LEP präzisiert des Weiteren:

Der raumordnerische Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 Raumordnungsgesetz zur Sicherung einer ausreichenden wohnungsnahen Versorgung wird durch die raumordnerischen Vorgaben für die Bauleitplanung konkretisiert. Das Zielerfordernis der städtebaulichen Integration dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden damit die Nutzungsmischung gefördert, die Innenstädte / Ortszentren, Stadtteilzentren und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion gestärkt und die Infrastruktur effizient genutzt. Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein.

Entsprechend der Abbildung 21 würde der Sortimentspool des FMZ als auch die beiden Lebensmittelmärkte von Edeka und Aldi über zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente und Warengruppen verfügen. Da sich das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich befinde, ist das Ziel des LEP hiermit erfüllt und eine **Kompatibilität** vorhanden. Ebenfalls ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich eine Ergänzung zur Altstadt darstellen soll, weil die geplanten Größenordnungen der jeweiligen Märkte aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in der Wismarer Altstadt nicht zu realisieren sind.

Die avisierte Planung zum Bau eines FMZ mit rd. 10.000 m² am ehemaligen HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar unterliegt den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Wie nachgewiesen werden konnte, ist das Vorhaben mit Zielen des LEP M-V kompatibel.

10 Fazit

In der Hansestadt Wismar wird die **Revitalisierung** des ehemaligen HEVAG-Geländes geplant. Bei dem Gelände handelt es sich um ein ehemaliges Gaswerk, welches seit vielen Jahren leer steht und sich zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt handelt. Geplant sind die Errichtung eines Fachmarktzentrums sowie der Neubau von einigen Wohnungen im Umfeld des Standortes. Der Standort ist Teil eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Hansehof) an der Schweriner Straße. Eine **bipolare Entwicklung** des Zentrums zur Neustrukturierung des Missstandes wird bereits im REHK thematisiert.

Im Rahmen der vorliegenden Wirkungs- und Potentialanalyse wurden für die verschiedenen Einzelhandelsbausteine des FMZ auf Basis realistischerweise maximal anzunehmender Einzelhandelsansiedlungen die untersuchungsrelevanten Warengruppen bzw. Sortimente sowie deren Verkaufsflächenobergrenzen hergeleitet und begründet. Die in der nachfolgenden Tabelle 21 aufgezeigten Verkaufsflächen sind als maximale warengruppen- / sortimentsspezifische Verkaufsflächen für den Vorhabenstandort des FMZ zu verstehen, für die in dieser Untersuchung eine kommunale und regionale Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.

Tabelle 21: Warengruppen- / sortimentsspezifische Verkaufsflächen für das FMZ - Worst Case

Warengruppe / Sortiment	Maximale Verkaufsfläche (in m²)
Nahrungs- und Genussmittel*	500
pharmazeutische Artikel	200
Drogeriewaren	200
Blumen (Indoor) / Zoo (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	1.000
Möbel	2.500
Bettwaren / Matratzen	500
Fahrräder und technisches Zubehör	500
Elektronik / Multimedia	1.000
Spielwaren / Hobbyartikel	1.000
Kinderwagen	500
Elektro / Leuchten	500

Quelle: eigene Annahme; * ohne die Betriebe Edeka und Aldi

In der **Summe** hat der obige als verträglich eingestufte Pool eine Größenordnung von 8.400 m² Verkaufsfläche. Zusammen mit den Empfehlungen zu den maximalen Gesamtverkaufsflächen zu den Märkten von Aldi und Edeka würde der gesamte Standort eine Größenordnung von

12.000 m² generieren. Bei einer empfohlenen maximalen Begrenzung des Gesamtstandortes auf 10.000 m² Verkaufsfläche verbleibt somit ein Spielraum von ca. 2.000 m² innerhalb des Sortimentspools für den Investor. Maximal abschöpfbar sollten für den Sortimentspool des FMZ daher insgesamt 6.400 m² sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Vermeidung städtebaulicher Beeinträchtigungen eine Verkaufsflächenreduzierung in der Warengruppe Nahrungs-und Genussmittel empfohlen wird. Dies betrifft die angedachte Verlagerung der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte von Aldi und Edeka. Für die beiden Märkte werden explizite maximale Gesamtverkaufsflächen (in Varianten) hergeleitet.

Folgende maximale Gesamtverkaufsflächen für die beiden Betriebe Aldi und Edeka können gutachterlich empfohlen werden:

Variante 1:

Aldi: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Edeka: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.300 m² (mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Variante 2:

Aldi: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² (mit maximal 900 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Edeka: Maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² (mit maximal 2.200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel)

Bei den ermittelten hohen Umsatzumverteilungen für das Sortiment **Drogeriewaren** kann eine mögliche Aufgabe des Drogeriemarktes (Rossmann) in der Wismarer Innenstadt nicht ausgeschlossen werden. Um dies auszuschließen, wäre eine (deutliche) Reduzierung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche notwendig. Diese hätte jedoch zur Folge, dass eine ökonomisch (betriebswirtschaftlich) tragfähige Größenordnung für eine Neuansiedlung nicht gegeben wäre. Städtebaulich / versorgungsstrukturell sind somit folgende Aspekte / Konsequenzen mit in die durch die Hansestadt Wismar zu treffende Entscheidung einzustellen:

Eine mögliche Schließung des derzeitigen Innenstadtstandortes würde die Funktionalität der Wismarer Altstadt auch als regional bedeutsamer Einkaufsstandort nicht in Frage stellen. Ebenso würde es auch nicht eine deutliche Verschlechterung der fußläufigen Versorgung in der Innenstadt nach sich ziehen, da der „neue Markt" auf dem HEVAG-Gelände (räumlich) weitestgehend in die **Versorgungsfunktion** des derzeitigen Drogeriemarktes eintreten würde. Kleinräumig würde sich die fußläufige Versorgungsqualität mit Drogeriewaren für die nördlichen Kernstadtbewohner verschlechtern, während sie sich für die Bewohner im Bereich der Schweriner Straße verbessern würde.

Eine generelle **Kompatibilität** des Vorhabens mit dem politisch beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar kann im Hinblick auf Lage und Ausrichtung des Vorhabens nicht gänzlich konstatiert werden. Hier wird eine entsprechende Fortschreibung des REHK sowie eine klare Zuweisung für den Standort innerhalb der Standort- und Zentrenstruktur im SUR Wismar empfohlen. Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesraum-

entwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2016) ist unter den getroffenen Annahmen gegeben.

Anhang

Anhang 1: Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“ 75

Anhang 2: Verkaufsflächen an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²) 77

Anhang 3: Geschätzte Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro) 79

Anhang 4: Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen nach der Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....81

Anhang 1: Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie[41]: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde[42].

- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab derer erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.

- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.[43]

- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %[44], über 10 % bis 20 %[45] bis hin zu etwa 30 %[46].

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich ge-

---

41 vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

42 vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

43 vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

44 vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

45 vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

46 vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

ringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.[47]

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster[48] zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht".[49]

[47] vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

[48] vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil"

[49] ebenda

Anhang 2: Verkaufsflächen an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in m²)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haushaltswaren	Blumen (Indoor) / Zoo	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit	Wohneinrichtung	Möbel	Elektro / Leuchten	Elektronik / Multimedia	Kinderwagen	Summe
Hauptzentren												
Wismar-Altstadt ZVB Innenstadt	2.300	1.200	550	250	350	950	1.200	350	150	550	-	7.800
Nahversorgungszentren												
Wismar-Friedenshof NVZ Friedenshof	600	150	100	<100	<100	250	<100	-	<100	<100	-	1.100
Wismar-Wendorf NVZ Platz des Friedens	1.500	200	<100	<100	<100	<100	-	-	<100	<100	-	1.900
Wismar-Nord NVZ Am Wiesengrund	1.500	200	150	<100	<100	<100	200	-	<100	<100	-	2.150
Wismar-Ost NVZ Kagenmarkt/Poeler Straße	1.100	<100	<100	<100	-	<100	-	-	-	-	-	1.200
Wismar-Süd NVZ Hansehof	1.550	200	<100	100	-	<100	-	-	<100	<100	-	1.950
Wismar-West NVZ Burgwall-Center	2.000	450	<100	100	<100	<100	-	-	<100	<100	-	2.800
Dorf Mecklenburg persp. NVZ Dorf Mecklenburg	-	<100	-	-	-	-	<100	-	-	-	-	<100
sonstige Angebotsagglomerationen (z. B. Fachmarkt- / Sonderstandorte)												
Wismar-Süd SO Am kleinen Stadtfeld	600	<100	<100	<100	-	<100	-	1.200	<100	<100	-	1.950
Wismar Wendorf - FMZ „Hinter Wendorf“	3.600	1.500	750	600	250	250	950	4.250	550	1.250	-	13.950
Gägelow EKZ Gägelow	3.450	650	300	300	<100	150	400	1.200	300	800	-	5.550
Hornstorf FMZ Kritzow	3.550	500	300	150	250	150	<100	<100	100	400	-	7.650
Wismar – sonstige Lagen												
Wismar-Altstadt niL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wismar-Friedenshof int	2.700	250	<100	100	<100	<100	-	-	<100	<100	-	3.150
Wismar-Friedenshof niL	150	-	-	<100	<100	-	-	-	-	-	-	200
Wismar Wendorf int	650	100	<100	<100	-	<100	-	-	<100	<100	-	900

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haus-haltswaren	Blumen (Indoor) / Zoo	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit	Wohneinrichtung	Möbel	Elektro / Leuchten	Elektronik / Multime-dia	Kinderwagen	Summe
Wismar-Nord niL	1.600	150	-	<100	-	-	-	-	-	-	-	1.750
Wismar-Ost int	750	150	<100	<100	-	-	<100	-	<100	-	-	1.050
Wismar-Ost niL	<100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<100
Wismar-Süd int	-	-	-	<100	-	<100	-	-	-	-	-	100
Wismar-Süd niL	600	<100	<100	<100	-	<100	-	-	<100	<100	-	700
Wismar-West int	1.000	150	<100	<100	-	<100	-	-	<100	<100	-	1.200
Wismar-West niL	1.050	<100	<100	<100	-	250	-	250	<100	<100	-	1.750
Umland – städtebaulich integrierte Streulagen												
Dorf Mecklenburg int	1.350	150	<100	<100	-	<100	-	-	<100	<100	-	1.600
Gägelow int	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	100
Lübow int	<100	<100	-	<100	-	-	<100	-	-	-	-	150
Umland – städtebaulich nicht integrierte Streulagen												
Dorf Mecklenburg niL	300	150	350	<100	<100	<100	<100	150	<100	<100	-	1.200
Gägelow niL	<100	<100	100	<100	<100	<100	150	2.350	-	-	-	2.850
Hornstorf niL	<100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<100

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

EKZ=Einkaufszentrum, FMZ=Fachmarktzentrum, int=städtebaulich integrierte Lage, niL=städtebaulich nicht integrierte Lage, NVZ=Nahversorgungszentrum, SO=Sonderstandort, ZVB= zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene primärstatistische Einzelhandelserhebung im März / April 2018; eigene Berechnungen

Hinweis: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kap. 2) kann der tatsächliche Verkaufsflächenbestand in den jeweiligen Kommunen in den einzelnen Warengruppen / Sortimenten höher ausfallen!

Anhang 3: Geschätzte Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte in Mio. Euro)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haushaltswaren	Blumen (Indoor) / Zoo	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit	Wohneinrichtung	Möbel	Elektro / Leuchten	Elektronik / Multimedia	Kinderwagen	Summe
Hauptzentren												
Wismar-Altstadt ZVB Innenstadt	10,1	6,4	0,9	0,5	0,7	2,3	1,8	0,2	0,4	2,9	-	26,2
Nahversorgungszentren												
Wismar-Friedenshof NVZ Friedenshof	2,6	0,8	0,2	<0,1	<0,1	0,7	<0,1	-	<0,1	<0,1	-	4,5
Wismar-Wendorf NVZ Platz des Friedens	6,4	1,2	<0,1	0,2	<0,1	<0,1	-	-	<0,1	<0,1	-	8,0
Wismar-Nord NVZ Am Wiesengrund	7,5	1,1	0,2	<0,1	<0,1	<0,1	0,2	-	<0,1	0,2	-	9,5
Wismar-Ost NVZ Kagenmarkt/Poeler Straße	4,1	0,3	<0,1	<0,1	-	<0,1	-	-	-	-	-	4,5
Wismar-Süd NVZ Hansehof	5,5	1,1	<0,1	0,2	-	<0,1	-	-	<0,1	0,5	-	7,3
Wismar-West NVZ Burgwall-Center	6,4	2,2	0,1	0,2	0,2	<0,1	-	-	<0,1	0,4	-	9,6
Dorf Mecklenburg persp. NVZ Dorf Mecklenburg	-	0,3	-	-	-	-	<0,1	-	-	-	-	0,3
sonstige Angebotsagglomerationen (z. B. Fachmarkt- / Sonderstandorte)												
Wismar-Süd SO Am kleinen Stadtfeld	3,9	0,6	<0,1	<0,1	-	<0,1	-	1,2	0,3	<0,1	-	6,1
Wismar Wendorf - FMZ „Hinter Wendorf“	13,3	8,8	1,8	0,9	0,6	0,6	2,1	6,7	2,4	6,8	-	44,1
Gägelow EKZ Gägelow	13,9	3,6	0,5	0,5	0,2	0,3	0,6	1,2	1,3	4,5	-	26,4
Hornstorf FMZ Kritzow	13,9	2,6	0,7	0,3	0,6	0,4	0,2	<0,1	0,5	2,3	-	21,5
Wismar – sonstige Lagen												
Wismar-Altstadt niL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wismar-Friedenshof int	9,4	1,1	0,1	0,2	<0,1	<0,1	-	-	<0,1	0,1	-	11,1
Wismar-Friedenshof niL	0,5	-	-	<0,1	<0,1	-	-	-	-	-	-	0,5
Wismar Wendorf int	2,7	0,6	<0,1	<0,1	-	0,2	-	-	<0,1	<0,1	-	3,6

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haus-haltswaren	Blumen (Indoor) / Zoo	Spielwaren / Hobbyartikel	Sport und Freizeit	Wohneinrichtung	Möbel	Elektro / Leuchten	Elektronik / Multime-dia	Kinderwagen	Summe
Wismar-Nord niL	5,1	0,6	-	<0,1	-	-	-	-	-	-	-	5,7
Wismar-Ost int	2,5	0,7	0,2	<0,1	-	-	<0,1	-	<0,1	-	-	3,5
Wismar-Ost niL	<0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,1
Wismar-Süd int	-	-	-	0,1	-	0,1	-	-	-	-	-	0,3
Wismar-Süd niL	3,1	0,4	<0,1	<0,1	-	<0,1	-	-	<0,1	<0,1	-	3,7
Wismar-West int	6,0	1,0	<0,1	<0,1	-	<0,1	-	-	<0,1	0,1	-	7,4
Wismar-West niL	3,3	0,3	<0,1	<0,1	-	0,7	-	0,3	<0,1	0,2	-	4,9
Umland – städtebaulich integrierte Streulagen												
Dorf Mecklenburg int	5,7	0,8	<0,1	<0,1	-	<0,1	-	-	<0,1	0,1	-	6,8
Gägelow int	-	-	-	-	-	-	-	<0,1	-	-	-	<0,1
Lübow int	0,5	<0,1	-	<0,1	-	-	<0,1	-	-	-	-	0,6
Umland – städtebaulich nicht integrierte Streulagen												
Dorf Mecklenburg niL	1,3	0,6	0,7	<0,1	0,2	<0,1	0,1	0,1	<0,1	<0,1	-	3,4
Gägelow niL	0,3	0,3	0,2	<0,1	<0,1	<0,1	0,2	2,3	-	-	-	3,5
Hornstorf niL	<0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<0,1

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

EKZ=Einkaufszentrum, FMZ=Fachmarktzentrum, int=städtebaulich integrierte Lage, niL=städtebaulich nicht integrierte Lage, NVZ=Nahversorgungszentrum, SO=Sonderstandort, ZVB= zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene primärstatistische Einzelhandelserhebung im März / April 2018; eigene Berechnungen

Hinweis: Aufgrund der selektiven Erhebungsmethodik (vgl. Kap. 2) kann der tatsächliche Verkaufsflächenbestand in den jeweiligen Kommunen in den einzelnen Warengruppen / Sortimenten höher ausfallen!

Anhang 4: Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen nach der Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	
	in %	*in Mio. Euro*
Hauptzentren		
Wismar Hauptzentrum Innenstadt	8,8	0,9
Nahversorgungszentren		
Wismar-Friedenshof NVZ Friedenshof	7,9	0,2
Wismar-Wendorf NVZ Platz des Friedens	3,7	0,2
Wismar-Nord NVZ Am Wiesengrund	5,6	0,4
Wismar-Ost NVZ Kagenmarkt/Poeler Straße	7,1	0,3
Wismar-Süd NVZ Hansehof	11,4	0,3
Wismar-West NVZ Burgwall-Center	6,7	0,4
Dorf Mecklenburg persp. NVZ Dorf Mecklenburg	-	-
sonstige Angebotsagglomerationen (z. B. Fachmarkt- / Sonderstandorte)		
Wismar-Süd SO Am kleinen Stadtfeld	7,2	0,3
Wismar Wendorf - FMZ „Hinter Wendorf“	3,7	0,5
Gägelow EKZ Gägelow	2,7	0,4
Hornstorf FMZ Kritzow	5,5	0,8
Wismar – sonstige Lagen		
Wismar Friedenshof int	5,8	0,5
Wismar Wendorf int	-	-
Wismar Wismar-Nord niL	4,3	0,2
Wismar Wismar-Ost int	8,4	0,2
Wismar Wismar-West int	4,9	0,3
Wismar Wismar-West niL	8,3	0,3
Umland – sonstige Lagen		
Dorf Mecklenburg int	3,5	0,2
Dorf Mecklenburg niL	-	-

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

EKZ=Einkaufszentrum, FMZ=Fachmarktzentrum, int=städtebaulich integrierte Lage, niL=städtebaulich nicht integrierte Lage, NVZ=Nahversorgungszentrum, SO=Sonderstandort
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Verzeichnisse

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung 13

Tabelle 2: Verkaufsflächengrößenordnungen der bestehenden Lebensmittelmärkte 20

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Erweiterungs- und Neubauvorhabens (Aldi) im realitätsnahen Worst Case 21

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Erweiterungs- und Neubauvorhabens (Edeka) im realitätsnahen Worst Case 22

Tabelle 5: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet des SUR Wismar 25

Tabelle 6: Erhobene Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in m²) 28

Tabelle 7: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in Mio. Euro) 29

Tabelle 8: Erhobene Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in m²) 31

Tabelle 9: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen / Sortimenten (gerundete Angaben in Mio. Euro) 32

Tabelle 10: Angebotsbestand in ausgewählten Sortimenten / Warengruppen in der Wismarer Innenstadt 35

Tabelle 11: Kennziffern der ausgewählten Vergleichsstädte 38

Tabelle 12: Innerstädtische Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen / Sortimente pro Einwohner in m² 40

Tabelle 13: Herleitung untersuchungsrelevanter Warengruppen 46

Tabelle 14: Mögliche Verkaufsflächen des Vorhabens 49

Tabelle 15: Untersuchungsrelevante warengruppenspezifische Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Planvorhabens – Worst Case 52

Tabelle 16: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case 54

Tabelle 17: Prognostizierte warengruppen- / sortimentsspezifische Umsatzumverteilungen (Worst Case) 56

Tabelle 18: Mögliche Umsatzumverteilung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum bei reduzierter Vorhabendimensionierung 63

Tabelle 19: Verträglicher Sortimentspool für das FMZ 66

Tabelle 20: Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Elektronik / Multimedia im SUR Wismar 69

Tabelle 21: Warengruppen- / sortimentsspezifische Verkaufsflächen für das FMZ - Worst Case 71

Karten

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Stadt Wismar....17

Karte 2: Mögliche Umstrukturierung des ZVB Hansehof 19

Karte 3: Abgrenzung des Untersuchungsraumes....24

Karte 4: Lage der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum 30

Abbildungen

Abbildung 1: Betriebsformenstruktur in der Wismarer Innenstadt (ZVB)....36

Abbildung 2: Verkaufsflächen in den Vergleichsstädten in der Innenstadt pro Einwohner in m² in den untersuchungsrelevanten Sortimenten / Warengruppen 39

Abbildung 3: Innerstädtische Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m² 41

Abbildung 4: Innerstädtische Verkaufsfläche in ausgewählten Warengruppen / Sortimenten in m² 41

Abbildung 5: Innerstädtische Verkaufsfläche in ausgewählten Warengruppen / Sortimenten in m² 42

Abbildung 6: Betriebsformenklassen in den Vergleichsstädten 43

Abbildung 7: Betriebsformengrößen in den Vergleichsstädten 43

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zu der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar

– Ergänzung zum Endbericht aus November 2018 –

im Auftrag der Hansestadt Wismar

Stefan Kruse

Szymon Smolana

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Stadtforschung Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Juni 2019

Ausgangslage

Im **November 2018** wurde durch das Büro Junker + Kruse die städtebauliche Wirkungsanalyse zu der geplanten Realisierung eines Fachmarktzentrums auf dem ehem. HEVAG-Gelände in der Hansestadt Wismar vorgelegt[1]. Seit dem haben sich die Einzelhandelsnutzungen betreffenden Überlegungen weiterentwickelt und es wurden im Januar 2019 durch den Investor weitergehende Größenordnungen und konkrete Betriebe für den Standort des Fachmarktzentrums (FMZ) vorgelegt.

Im Rahmen einer **ergänzenden Stellungnahme** sollen die neuen vorgelegten Betriebe und Größenordnungen gutachterlich bewertet werden. Hierzu findet eine Bewertung auf Basis der erhobenen Verkaufsflächen für das Grundlagengutachten sowie der Empfehlungen für den Sortimentspool statt. Ebenfalls soll eine mögliche Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hansehof als auch die Größenordnungen für Randsortimente für das FMZ bewertet werden.

Konkret handelt es sich um folgende Bausteine, die auf dem ehem. HEVAG-Gelände angesiedelt werden sollen[2]:

- Edeka mit 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Aldi mit 1.267 m² Gesamtverkaufsfläche
- Denree-Biomarkt mit 500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Easy-Apotheke mit 150 m² Gesamtverkaufsfläche
- dm mit 700 m² Gesamtverkaufsfläche
- Fressnapf mit 400 m² Gesamtverkaufsfläche
- Rusta mit 1.850 m² Gesamtverkaufsfläche
- Concord mit 400 m² Gesamtverkaufsfläche
- Little John Bikes mit 300 m² Gesamtverkaufsfläche
- BabyOne mit 500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Woolworth mit 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka von dem festgesetzten Sortimentspool mit 8.400 m² Verkaufsfläche ausgenommen wurden. Die maximale empfohlene Gesamtverkaufsfläche für den gesamten Standort (inkl. Aldi und Edeka) soll gemäß dem Grundlagengutachten nicht 10.000 m² überschreiten.

---

1 Nachfolgend: Grundlagengutachten

2 Angaben durch die Hansestadt Wismar

Zielsetzung der Maßnahmen für den Standortbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hansehof ist die Aufwertung der städtebaulichen Situation und die einzelhandelsrelevante Qualifizierung des Bereiches als ergänzenden Fachmarktstandort, der die Möglichkeit erbringen soll zeitgemäße Fachmarktgrößenordnungen in der Hansestadt Wismar an einen zentralen und integrierten Standort neu anzusiedeln. Hintergrund ist auch die Rahmenbedingung des Weltkulturerbes der historischen Wismarer Altstadt, die strukturprägende Verkaufsflächen für „typische" Fachmärkte kaum zulässt. Aus diesem Grund soll der Bereich eine ergänzende Funktion zur Altstadt erhalten und die **Versorgung** in unterrepräsentierten Sortimenten / Warengruppen sichern.

Bewertung der avisierten Betriebe und Verkaufsflächen

Gemäß den gutachterlichen Empfehlungen zu maximalen sortiments- oder warengruppenspezifischen Verkaufsflächen aus dem Grundlagengutachten wird bei folgenden Betrieben eine **Kompatibilität** mit Grundlagengutachten erzielt:

- Denree-Biomarkt mit 500 m² Gesamtverkaufsfläche
- Easy-Apotheke mit 150 m² Gesamtverkaufsfläche
- Fressnapf mit 400 m² Gesamtverkaufsfläche
- Concord mit 400 m² Gesamtverkaufsfläche
- Little John Bikes mit 300 m² Gesamtverkaufsfläche
- BabyOne mit 500 m² Gesamtverkaufsfläche

Hierbei handelt es sich um typische **Fachmarktangebote**, die die definierten Zielvorstellungen und maximalen Verkaufsflächen für den Standort des FMZ erfüllen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente ergänzen den bestehenden Charakter des zentralen Versorgungsbereiches als Nahversorgungszentrum.

Bei dem Anbieter **„Rusta"**, mit einer avisierten Verkaufsfläche von 1.850 m², handelt es sich nicht um einen typischen Möbelanbieter, sondern um einen Anbieter, der einen breiten zentrenrelevanten Sortimentsmix u.a. aus den Bereichen Drogeriewaren, Wohneinrichtungsartikeln, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren und Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme bereit stellt. Es handelt sich hierbei um einen Waren-/ Kaufhaus-Charakter, der in direkte Konkurrenz zum Angebot in der Wismarer Altstadt tritt und keinen spezialisierten Fachmarkt-Charakter besitzt. Gleiches gilt für den Anbieter **Woolworth**, der ein Kaufhaus mit zahlreichen innenstadtprägenden Sortimenten, u. a. in Bekleidung, darstellt. Beide Betriebe erfüllen nicht den avisierten Fachmarkt-Charakter und auch nicht die ergänzende Funktion für den Standortbereich.

Bei einer Realisierung beider Betriebe mit dann rd. 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche entstünde an dem Standort ein zu starkes Gegengewicht zur Wismarer Altstadt (ZVB). Hierbei ist zu beachten, dass von dem Sortimentspool von 8.400 m² für das FMZ nach Abzug der maximalen Gesamtverkaufsflächen-Empfehlungen zu den Märkten von Aldi und Edeka insgesamt 6.400 m² abschöpfbar wären. Somit würden die beiden Betriebe rd. die Hälfte der möglichen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Aufgrund ihres zentrenrelevanten Charakters erfüllen sie jedoch nicht die Kri-

terien des Grundlagengutachtens und kommen nicht mit den definierten Sortimenten für den Standort aus. Insgesamt gesehen kann deshalb keine gutachterliche Empfehlung zur Ansiedlung dieser beiden Betriebe ausgesprochen werden.

Für die Märkte von **Edeka und Aldi** wurden im Rahmen des Grundlagengutachtens maximale Gesamtverkaufsflächen empfohlen. Im Rahmen der vorgelegten Planungen durch den Investor würden diese Empfehlungen um rd. 200 m² überschritten. Aufgrund der geringen avisierten Überschreitung der empfohlenen maximalen Gesamtverkaufsfläche(n) ist nicht davon auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen städtebaulich integrierten Streulagen und die dortigen Nahversorger bzw. die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kommt.

Der potentielle **Drogeriemarkt** mit 700 m² Gesamtverkaufsfläche wurde bereits in dem Grundlagengutachten untersucht. Die Aussagen zu der städtebaulichen Verträglichkeit haben weiterhin bestand. Grundsätzlich besteht die Gefahr von Angebotsverschiebungen aus zentralen oder städtebaulich integrierten Lagen. Aufgrund der Nähe zur Wismarer Altstadt ist eine Aufgabe des dortigen Marktes nicht ausgeschlossen. Eine Gefahr des Wegbrechens der Funktion des Hauptzentrums ist zwar nicht erkennbar, jedoch könnte sich die Angebotssituation durch einen Wegfall des vorhandenen Drogeriemarktes für zahlreiche Bewohner der Altstadt verschlechtern.

Aufgrund der größere der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi mit einem entsprechenden Randsortimentangebot und der zusätzlichen als maximal verträglich eingestuften Drogeriewaren-Verkaufsfläche von 200 m² in dem Sortimentspool für das FMZ, besteht aus Junker + Kruse Sicht ein ausreichendes Angebot im Kontext der Funktion zur Nahversorgung der Bevölkerung.

In Bezug auf **Randsortimente** können die Betriebe innerhalb des FMZ auf den vorhandenen Sortimentspool von 8.400 m² Verkaufsfläche zurückgreifen. Eine entsprechende städtebauliche Verträglichkeit ist hierbei gesichert. Darüber hinaus wird empfohlen, sonstige zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen. Gleiches gilt für die Betriebe Aldi und Edeka an dem Standort.

Eine **Erweiterung** des **zentrenrelevanten Sortimentspools**, z. B. durch Sortimente wie Schuhe, Sportartikel oder Bekleidung, muss konsequent vermieden werden. Eine Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten würde die Zielvorstellung eines Fachmarkt-Ergänzungsstandortes konterkarieren und die Entwicklung in der Wismarer Altstadt in zentrenrelevanten Leitsortimenten negativ beeinflussen. Die Ansiedlung von kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Betrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist grundsätzlich denkbar. Eine grundsätzliche Öffnung für großflächige nicht zentrenrelevante Betriebe sollte in nicht geprüften Sortimenten untersucht werden. Aufgrund des Status eines zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO nicht auf eine mögliche Verträglichkeitsuntersuchung zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verzichtet werden.

Bewertung der Abgrenzung des ZVB Hansehof

Die mögliche bipolare Entwicklung des NVZ Hansehof wurde bereits in dem REHK für den SUR Wismar analysiert. Das Grundlagengutachten empfiehlt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches anzupassen.

Aus gutachterlicher Sicht bilden bei einer Realisierung des Planvorhabens sowohl das bestehende Zentrum östlich der Schweriner Straße als auch der geplante Standort des FMZ westlich der Schweriner Straße im Zusammenspiel einen zentralen Versorgungsbereich, der die Kriterien der ständigen Rechtsprechung erfüllt. Bei einer potentiellen Neuabgrenzung ohne die Berücksichtigung des „alten" Bereiches geht dem zentralen Versorgungsbereich sowohl eine städtebauliche als auch eine Nutzungsqualität planerisch verloren, die den Fachmarkstandort nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches bzw. Baunutzungsverordnung qualifiziert. Der Fachmarktstandort würde sich auf einen reinen Einzelhandelsstandort ohne ergänzende Nutzungen beschränken. Gastronomieangebote oder eine Bank, wie sie im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden sind, würden fehlen. Auch die städtebauliche Qualität, die einen zentralen Versorgungsbereich definiert, würde dem Bereich fehlen. Aus gutachterlicher Sicht bilden beide Bereiche dann ein gemeinsames Zentrum. Zwar verläuft durch dieses Zentrum die Schweriner Straße, jedoch entfaltet sie keine städtebauliche Trennwirkung oder Barriere. Bei der Umsetzung des FMZ bestünde zudem die Möglichkeit über eine verkehrliche Anpassung (z. B. einen Fußgängerüberweg) die beiden Bereiche auch für Fußgänger entsprechend sicher anzubinden.

Im Rahmen der Fortschreibung des REHK SUR Wismar wird empfohlen, beide Bereiche in den zentralen Versorgungsbereich zu integrierten und die Empfehlungen aus dem REHK bzw. dem Grundlagengutachten aufzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung für das HEVAG-Gelände sollten die als städtebaulich verträglich eingestuften Größenordnungen sowie für die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi berücksichtigt werden.

Potenzial- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in Wismar

Auftraggeber: Hansestadt Wismar

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, am 27.02.2020

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30997778-0
Telefax: 040 / 30997778-9
E-Mail: raimund.ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Hansestadt Wismar plant auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen. Das im Stadtteil Wismar-Süd an der Bürgermeister-Haupt-Straße / Schweriner Straße gelegene Areal auf dem vormals als Gaswerk genutzten Gelände soll gemäß regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar von 2012 als Teil des perspektivisch bipolaren Nahversorgungszentrums zusammen mit dem bestehenden Hansehof entwickelt werden. Vorhabenträger ist die HD-Gruppe in Zusammenarbeit mit der Peko GmbH.

Das erklärte städtebauliche Ziel der Hansestadt Wismar ist, 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 Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen soll daher als **nachhaltig funktionierender Handelsstandort** eine **ergänzende Funktion zur Altstadt** übernehmen, **städtebaulich aufgewertet** werden und **nicht innenstadtschädlich** sein[1].

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Hamburg, wurde 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.

Zunächst wurden in einer ersten Bearbeitungsstufe auf Basis einer aktuellen Bestandserhebung im Einzelhandel potenzielle Defizite und Versorgungslücken im Wismarer Einzelhandel untersucht, daraus wurden sinnvolle Sortimente (Positivliste) abgeleitet sowie ein Nutzungskonzept erarbeitet und abgestimmt. Die Analyse soll in einem zweiten Untersuchungsschritt nach den Kriterien der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern und den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens ermöglichen und als Begründung zum Bauleitplanverfahren verwendet werden.

Im Folgenden wird das Leistungsspektrum in einen Teil A (= Potenzialanalyse) und einen Teil B (= Auswirkungsanalyse) gegliedert, die aufeinander aufbauen.

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

Hamburg, den 27.02.2020
ELL KOF

[1] Ziele gemäß Auftaktgespräch am 21.08.2019

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Analyse von Stärken und Schwächen**	**7**
1.	Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	7
2.	Standortbeschreibung und -bewertung	9
2.1	Makrostandort Wismar	9
2.2	Mikrostandort Am Dreweswäldchen	13
2.3	Zusammenfassende Standortbewertung	16
3.	Bewertung der Nachfragesituation	16
4.	Bewertung der Angebotssituation	19
4.1	Aktueller Einzelhandelsbestand	19
4.2	Zentralitätskennziffer	25
4.3	Benchmark-Vergleich zu Großflächen im Einzelhandel	26
4.4	Quartiersnahe Versorgungssituation und Qualität des Angebotes	28
4.5	Qualitative und quantitative Bewertung der Nahversorgung	31
5.	Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen	32
6.	Positivliste für ergänzende Sortimente im Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen	35
II.	**Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**	**40**
1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	40
1.1	BauNVO	40
1.2	Landes- und Regionalplanung	41
1.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	41
1.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	43
1.3	Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar	43
III.	**Daten zum Vorhaben**	**47**
1.	Definition des Vorhabens	47
2.	Projektkonzeption	47
3.	Vereinbarkeit der Projektkonzeption mit dem REHK SUR Wismar 2012	50
IV.	**Potenzielles Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**	**52**
1.	Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets	52
2.	Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet	54

V. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 57

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme 57
2. Struktur- und Leistungsdaten im SUR Wismar 57
3. Wettbewerbssituation in Wismar 59
4. Wettbewerbssituation in den Umlandgemeinden 62

VI. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen für das Einkaufszentrum Am Dreweswäldchen 65

1. Methodik 65
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen 66
2.1 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel 67
2.2 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren 70
2.3 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf 72
2.4 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Elektrowaren 74
2.5 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Babyartikel / Spielwaren 76
2.6 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör 78
3. Ableitung eines nachhaltigen Fachmarktbesatzes für das FMZ Am Dreweswäldchen 80
4. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar 82

VII. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP 2016 84

1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 84
1.1 Konzentrationsgebot 84
1.2 Integrationsgebot (Standorte für zentrenrelevante Vorhaben) 84
1.3 Kongruenzgebot 85

VIII. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen für das weitere Verfahren 87

Teil A: Potenzialanalyse für die Hansestadt Wismar

I. Analyse von Stärken und Schwächen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Hansestadt Wismar plant auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums um das bestehende Nahversorgungszentrum Hansehof zu erweitern. Das im Stadtteil Süd an der Bürgermeister-Haupt-Straße / Schweriner Straße gelegene Areal auf dem Gelände eines ehemaligen Gaswerks soll gemäß regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar von 2012 als Teil des perspektivischen bipolaren Nahversorgungszentrums Hansehof entwickelt werden. Das bestehende Nahversorgungszentrum mit Namen Hansehof soll dabei um ein Fachmarktzentrum (Am Dreweswäldchen) mit Schwerpunkt Nahversorgung ergänzt werden. Vorhabenträger ist die HD-Gruppe in Zusammenarbeit mit der Peko GmbH.

In Anlehnung an die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes plant der Vorhabenträger, die benachbarten Anbieter Aldi (Bürgermeister-Haupt-Straße[2]) und Edeka (bestehendes Nahversorgungszentrum Hansehof) in das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen zu verlagern und zu erweitern. Anschließend könnte der im nördlichen Bereich des derzeitigen Nahversorgungszentrums Hansehof gelegene Netto-Markt auf die bisherige Edeka-Fläche verlagert und zukunftsfähig aufgestellt werden.

Das erklärte städtebauliche Ziel der Hansestadt Wismar ist, den Standortbereich als einen „… ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort zur Wismarer Innenstadt …“ zu etablieren und zeitgemäße Fachmärkte in einer integrierten Lage anzusiedeln, da die historische Altstadt Wismar kaum Flächenpotenziale für derartige Vorhaben bietet. Die Nahversorgungsfunktion soll dabei deutlich im Vordergrund stehen. Die Hansestadt Wismar strebt daher einen Anteil von mindestens 60 % für nahversorgungsrelevante Sortimente an.

Zu dem Vorhaben hat das Gutachterbüro Junker + Kruse (J+K) eine städtebauliche Wirkungsanalyse (Endbericht vom November 2018) sowie eine ergänzende Stellungnahme vom Mai 2019 vorgelegt, welche die seitens des Vorhabenstellers vorgelegte Betreiberliste bewerten. Die geplanten Verkaufsflächen bzw. Sortimente wurden darin tlw. 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 und wird mit dieser Untersuchung hiermit nachgeholt.

Diese Analyse soll nach den Kriterien der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern und den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens ermöglichen und als Begründung zum Bauleitplanverfahren verwendet werden. Zur

[2] Auf dem ehemaligen Aldi-Grundstück sollen Wohnnutzungen entstehen.

Analyse wird das Leistungsspektrum in einen Teil A (= Potenzialanalyse) und einen Teil B (= Auswirkungsanalyse) gegliedert, die aufeinander aufbauen.

Der Nutzungsmix im NVZ Am Dreweswäldchen soll durch weitere zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante Fachmärkte entsprechend der in Teil I erarbeiteten Positivliste komplettiert werden, wobei die seitens des Vorhabenträgers gewünschte einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche von knapp 10.000 m² nicht überschritten werden soll und eine absolute Oberkante darstellen wird.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das den sortimentsspezifischen zentrenverträglichen Verkaufsflächenspielraum der Planung verbindlich bestimmt. Daher ist eine Prüfung nach § 11, Absatz 3 BauNVO notwendig. Dabei muss das Vorhaben mit den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 kompatibel sein sowie die Ziele und Grundsätze des REHK SUR Wismar 2012 berücksichtigen.

Im Rahmen der Analyse sollen folgende Fragestellungen untersucht werden:

- Welche Attraktivitätssteigerung wird mit der geplanten Umnutzung des HEVAG-Geländes erzielt?
- In welchen Sortimenten / Branchen werden durch die Gutachter noch Potenziale zur Stärkung Wismars als Gesamtstadt gesehen?
- Welche Auswirkungen werden sich infolge der Projektplanung für die Innenstadt von Wismar ergeben?
- Welche Auswirkungen werden sich für die zentralen Versorgungsbereiche im SUR Wismar ergeben?
- Welche der angedachten Nutzungen können - trotz des dem Auftraggeber kommunizierten Ausschlusses - noch auf dem HEVAG-Gelände angesiedelt werden?
- Welche Modifikationen ergeben sich ggf. für das angedachte Flächenprogramm hinsichtlich der angedachten Dimensionierung und / oder Sortimenten?

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Spätsommer 2019 intensive Begehungen des Standortes sowie eine Erhebung der Einzelhandelslagen im SUR Wismar, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten bzw. Hahn Retail Real Estate Research zurückgegriffen. Daten zum Bestand und zur Konzeptplanung wurden der GMA seitens des Projektentwicklers zur Verfügung gestellt.

Ein Auftaktgespräch zwischen der Hansestadt Wismar, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, dem Projektentwickler und der GMA fand im August 2019 statt, erste sich abzeichnende Ergebnisse wurden im September 2019 präsentiert. Ein anschließender Telefontermin zu dem Vorhaben wurde Anfang Januar 2020 geführt.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Wismar

Die in landschaftlich reizvoller Lage an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns, am südlichen Ende der durch die Insel Poel geschützten Wismarer Bucht gelegene Hansestadt Wismar zählt derzeit ca. 42.550 Einwohner[3]. Gemeinsam mit den Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow bildet Wismar regionalplanerisch einen gemeinsamen Stadt-Umland-Raum und erfüllt als seine Kernstadt eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Gemäß dem RREP Westmecklenburg 2011 soll die Stadt darüber hinaus eine oberzentrale Teilfunktion als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort sichern und entwickeln[4]. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwerin (ca. 30 km südlich), die nächstgelegenen Mittelzentren sind Grevesmühlen (ca. 20 km westlich) und Bad Doberan (ca. 40 km nordöstlich). Im gesamten Stadt-Umland-Raum leben derzeit ca. 53.410 Einwohner.

Siedlungsstrukturell besteht Wismar aus der Altstadt und sieben weiteren Stadtteilen, die sich wiederum in Stadtteilbezirke unterteilen lassen. Das untersuchungsrelevante ehemalige HEVAG-Areal liegt im Stadtteil Wismar-Süd und grenzt im Norden an die Altstadt. Den bevölkerungsreichsten Stadtteil stellt Wendorf (rd. 11.220 EW) im Westen der Hansestadt dar, gefolgt von Friedenshof im Südwesten (rd. 9.570 EW) und der zentral gelegenen Altstadt (rd. 7.770 EW). In Wismar-Süd sind rd. 2.880 Einwohner anzutreffen. Der Stadtteil mit der niedrigsten Bevölkerungszahl ist Dargetzow im Osten des Stadtgebietes mit rd. 1.320 Einwohnern[5].

Die **Bevölkerungsentwicklung** Wismars ist in den vergangenen fünf Jahren leicht positiv verlaufen (+ 0,8 %). Im gesamten Stadt-Umland-Raum Wismar sind die Bevölkerungszuwächse im Vergleichszeitraum prozentual etwas höher ausgefallen (+ 1,5 %), wobei der Landkreis Nordwestmecklenburg eine Einwohnerzunahme von ca. + 0,9 % verzeichnete (vgl. Tabelle 1). Angesichts des demographischen Wandels in Ostdeutschland ist dies ein sehr positiver Befund, der auf die wirtschaftliche Stärke und Attraktivität Wismars als Wohn- und Arbeitsplatzstandort zurückzuführen ist. Wismar dürfte zudem von ‚Überschwappeffekten' aus den alten Bundesländern (v. a. aus dem Lübecker Raum) profitieren.

3 Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2018
4 Quelle: RREP Westmecklenburg 2011
5 Quelle: Hansestadt Wismar, Einwohner am 30.06.2018 in der Hansestadt Wismar, nur Hauptwohnsitze.

Nach der neuen Prognose der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes[6] soll die Bevölkerung Wismars bis zum Jahr 2030 auf 43.209 Einwohner (+ 1,5 % im Vergleich zum aktuellen Bevölkerungsstand) ansteigen. Die neue Bevölkerungsprognose berücksichtigt die Gewinne aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung, Schaffung neuen Wohnraums (u. a. rd. 120 Wohneinheiten auf dem HEVAG-Gelände) sowie den Familiennachzug von Asylberechtigten.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wismar zwischen 2013 und 2018 im Vergleich

Ort	Einwohner		Veränderung	
	2013	2018	absolut	in %
Hansestadt Wismar	42.219	42.550	331	+0,8
Barnekow	602	587	-15	-2,5
Dorf Mecklenburg	2.932	3.090	158	+5,4
Gägelow	2.525	2.600	75	+3,0
Hornstorf	1.067	1.146	79	+7,4
Krusenhagen	530	568	38	+7,2
Lübow	1.522	1.575	53	+3,5
Metelsdorf	477	499	22	+4,6
Zierow	764	794	30	+3,9
Stadt-Umland-Raum Wismar	**52.638**	**53.409**	**771**	**+1,5**
Landkreis Nordwestmecklenburg	**155.265**	**156.729**	**1.464**	**+0,9**

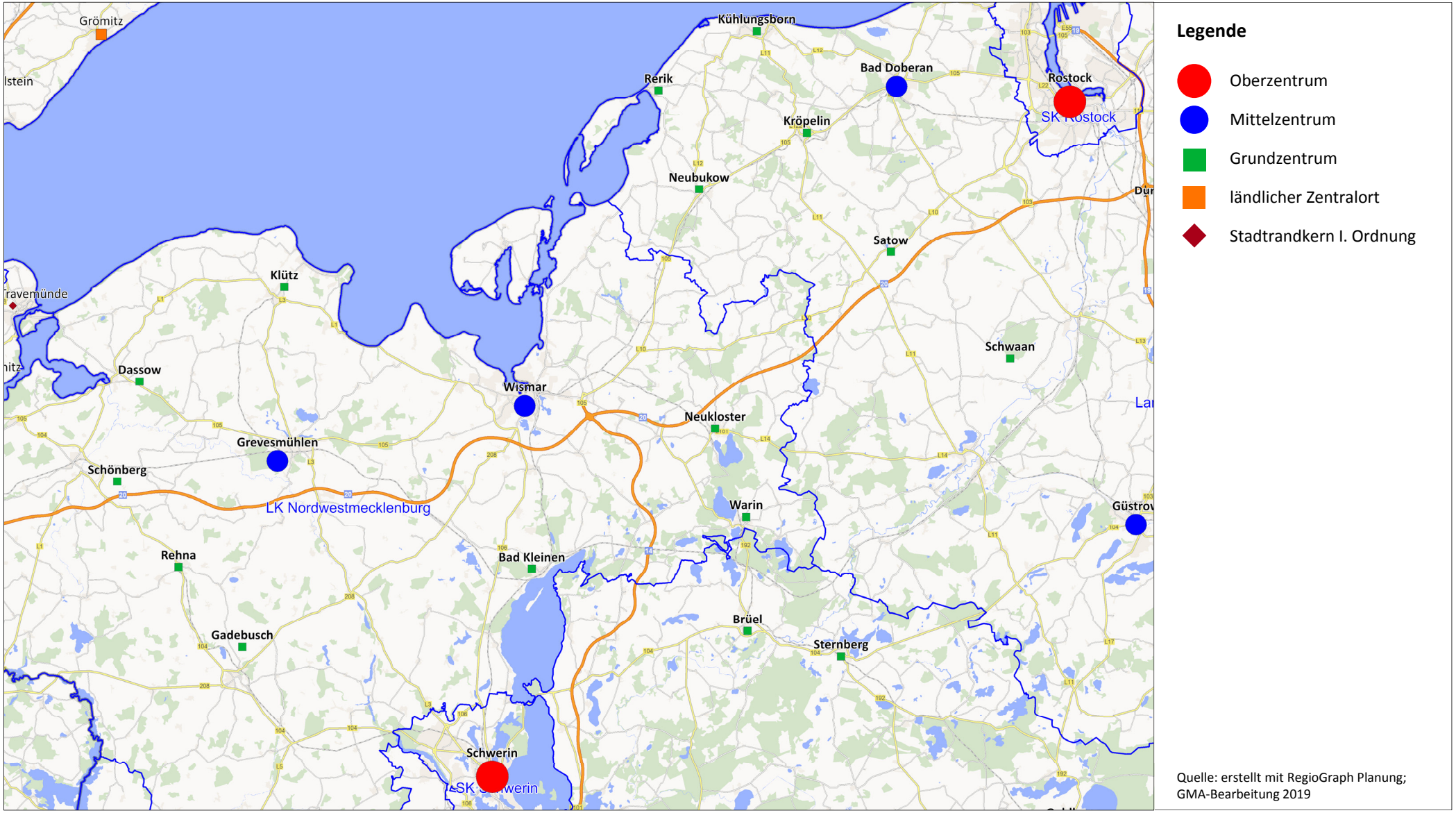
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand jeweils 31.12.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** Wismars ist durch die A 20 und die A 14 mit dem Autobahnkreuz Wismar (A 20 / A 14) mit Anbindungen an Lübeck, Rostock und Schwerin gewährleistet. Außerdem sind Wismar und die Umlandgemeinden durch die drei Bundesstraßen 105 (Dassow – Grevesmühlen - Wismar – Bad Doberan - Rostock), 106 (Wismar – Schwerin) und 208 (Wismar – Gadebusch – Ratzeburg) an das (über-) regionale Straßennetz angebunden. Die innerörtlichen Verkehrsanbindungen werden durch die Landesstraßen L 12, L 102 sowie weitere Straßen mit lokaler Funktion sichergestellt.

Im **ÖPNV** besteht in Wismar ein Haltepunkt der Regionalbahnen nach Schwerin, Rostock und Berlin. Darüber hinaus gewährleisten mehrere innerörtlich und regional verkehrenden Buslinien des Unternehmens NAHBUS eine leistungsfähige ÖPNV-Struktur innerhalb der Stadt und verbinden sie mit dem Umland. Den lokalen Knotenpunkt stellt der zentrale Omnibusbahnhof der Hansestadt Wismar am nördlichen Altstadtrand dar.

[6] Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Hansestadt Wismar, 3. Fortschreibung, Entwurf vom 22.02.2019

Karte 1: Lage von Wismar und zentralörtliche Strukturen im Untersuchungsraum



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2019

Bei den **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** hat Wismar in den vergangenen Jahren eine sehr positive Entwicklung genommen. Im Jahr 2018 waren in Wismar 18.254 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert. Auch weist die Stadt einen positiven Pendlersaldo von rd. 2.835 Personen auf. Somit standen im vergangenen Jahr rd. 8.940 Einpendler knapp 6.110 Auspendlern gegenüber[7]. Im Fünfjahreszeitraum seit 2013 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 1.695 Personen bzw. rd. 10,2 % zugenommen.

Des Weiteren kann festgestellt werden, dass sich der **Tourismus** in Wismar in einer kontinuierlichen Wachstumsphase befindet. So wurden im Jahr 2018 in der Hansestadt rd. 171.180 Gästeankünfte und rd. 381.200 Übernachtungen registriert. Im Vergleich zu den Werten von 2013 (rd. 115.180 Ankünfte / 287.930 Übernachtungen) bedeutet das einen bemerkenswerten Zuwachs von rd. 48,6 % bzw. 32,4 % (~ Ø 9,7 % bzw. 6,5 % pro Jahr). Hinzu kommen nach Berechnungen der dwif-Consulting GmbH rd. 2,5 Mio. Tagestouristen, welche die Hansestadt Wismar im Jahr 2018 aufgesucht haben. Nach dwif-Angaben steuern die Übernachtungs- und Tagestouristen in Wismar einen Umsatzzufluss i. H. v. rd. 117,3 Mio. € brutto (2016: 104,7 Mio. €; Entwicklung 2016 – 2018: + 12 %) bei. Davon sind rd. 68,5 Mio. € bzw. rd. 58 % der touristischen Ausgaben auf die Tagestouristen zurückzuführen. Im Einzelhandel werden etwa 37,2 Mio. € bzw. rd. 32 % der touristischen Ausgaben getätigt[8].

Auch perspektivisch ist von einer weiter anhaltenden positiven Entwicklung im Tourismus auszugehen. Nicht zuletzt ist dies auch auf die geplante Entwicklung am HEVAG-Gelände zurückzuführen, wo neue Beherbergungsmöglichkeiten (Boardinghouse, Wohnmobilpark) und Parkplätze, die auch von den Tagestouristen benutzt werden können, entstehen werden. Des Weiteren sollen Fahrrad- und Gehwege geschaffen werden, die das HEVAG-Gelände an die historische Innenstadt anbinden, um so Touristenströme in die Altstadt zu fördern. Die dargestellte positive Wohnraum- und Beherbergungsentwicklung bringen auch einen zusätzlichen Spielraum im Bereich der Einzelhandelsentwicklung mit sich.

Abschließend ist anzuführen, dass Wismar bereits zweimal (von insgesamt drei Befragungsjahren 2014, 2016 und 2018) für die **„vitalste Innenstadt“** ausgezeichnet wurde und in der Kategorie Städte mit bis zu 50.000 Einwohnern die beste Bewertung erhielt, was eindeutig auf die Attraktivität und wirtschaftliche Stärke der Altstadt der Hansestadt hindeutet.[9]

7 Bundesagentur für Arbeit, Statistik, Stand: 30.06.2018

8 Quelle: Präsentation 4. Tourismustag der Hansestadt Wismar, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur der Hansestadt Wismar / dwif-Consulting GmbH vom 4. April 2019

9 IFH Köln, Vitale Innenstädte 2018. Im Rahmen der Studie „Vitale Innenstädte 2018“ wurden knapp 60.000 Menschen in 116 Städten vom Marktforschungsinstitut IFH Köln zu den Innenstädten der Republik befragt. Kriterien waren unter anderem die Erreichbarkeit und Parksituation, die Auswahl an Gastronomie, Einzelhandel, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten sowie das Gesamtambiente der Stadt.

2.2 Mikrostandort Am Dreweswäldchen

Der **Mikrostandort** des Vorhabens befindet sich südlich der Wismarschen Altstadt und liegt in dem laut Einzelhandelskonzept[10] festgelegten (perspektivischen) **Nahversorgungszentrum Hansehof.** Durch den aktuellen Leerstand auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände besteht derzeit ein städtebaulicher Missstand in Altstadtnähe (ca. 800 m südlich des Wismarer Marktplatzes). Gleichzeitig besteht dadurch auch ein erhebliches Flächenpotenzial, das umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandels-, Wohn- und touristische Nutzungen bietet.

Das **Umfeld** des untersuchungsrelevanten Standortes des ehem. HEVAG-Geländes ist wie folgt geprägt: auf der Ostseite der Schweriner Straße liegt das derzeitige Nahversorgungszentrum Hansehof mit den Magnetbetrieben Edeka, Netto (Dansk) und Getränkeland, die durch kleine Fachgeschäfte (u. a. Apotheke, Blumenfachgeschäft) und Komplementärnutzungen (u. a. Asia-Imbiss, Arztpraxis) ergänzt werden. Die Standortrahmenbedingungen des Zentrums in seiner jetzigen Form wurden bereits im REHK SUR Wismar 2012 (vgl. S. 61 f.) als ungünstig eingestuft. So wurden die Magnetbetriebe als zu klein und unzeitgemäß befunden. Zwischen dem bestehenden Nahversorgungszentrum und dem ehemaligen Gaswerk befindet sich eine kleine Grünanlage, das sog. Dreweswäldchen.

Weiter westlich ist Einfamilienhausbebauung strukturprägend. In Richtung Norden entlang der Schweriner Straße schließen CineStar (4 Kinosäle), Kleingewerbe, Wohnnutzungen und einige Beherbergungsbetriebe an. Südlich des Vorhabengrundstücks ist an der Bürgermeister-Haupt-Straße ein kleinflächiger Aldi-Markt neben einem Fußballfeld / Sportanlage in einer städtebaulich nicht integrierten Lage anzutreffen[11].

Unmittelbar westlich des HEVAG-Geländes schließen sumpfige Freiflächen (sog. Kuhweide) an. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Friedenshof[12] liegt in ca. 1,3 km westlicher Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

Die verkehrliche **Erreichbarkeit** des Standortes für den Individualverkehr kann als gut bewertet werden. Über die L 12 / Schweriner Straße ist der Standort sowohl an die Altstadt der Hansestadt Wismar als auch an das restliche Stadtgebiet angebunden. Auch besteht dadurch eine entsprechend gute Erreichbarkeit aus den Umlandgemeinden. Für den ruhenden Verkehr ist ein umfangreiches Stellplatzangebot vorgesehen, welches am bestehenden NVZ Hansehof nur eingeschränkt vorhanden ist.

---

10 vgl. REHK SUR Wismar 2012, S. 62.

11 Dieser Anbieter möchte seinen Standort in das künftige Nahversorgungszentrum auf dem HEVAG-Gelände verlagern und erweitern. Auf dem vakant werdenden Aldi-Grundstück soll Wohnbebauung entstehen und damit eine einzelhändlerische Nachnutzung des Standortes ausgeschlossen werden. Dadurch werden die Wohnanteile im unmittelbaren Standortumfeld weiter ansteigen.

12 Anm.: Aufgrund mangelnder Versorgungsfunktion kein zentraler Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB (vgl. Urteil des VG Schwerin v. 07.05.2018: AZ 2 A 2659/15 SN).

Eine Anbindung an den **ÖPNV** besteht über die Bushaltestelle „Schweriner Straße / Kino“, welche sich unmittelbar vor dem Standort befindet. Hier verkehren mehrere (Regional-) Buslinien der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (Linien 1, 4, 235, 250, 251 und 420). Damit ist auch eine Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für weniger mobile Kundengruppen problemlos gewährleistet. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen straßenbegleitete Wege, die im Rahmen der Entwicklung des HEVAG-Geländes ausgebaut werden sollen, um dadurch Synergien mit der Altstadt zu verstärken, wenngleich die Austauschbeziehungen derzeit überschaubar sind.

Foto 1: Eingangsbereich Edeka

Foto 2: Ergänzende Ladeneinheiten

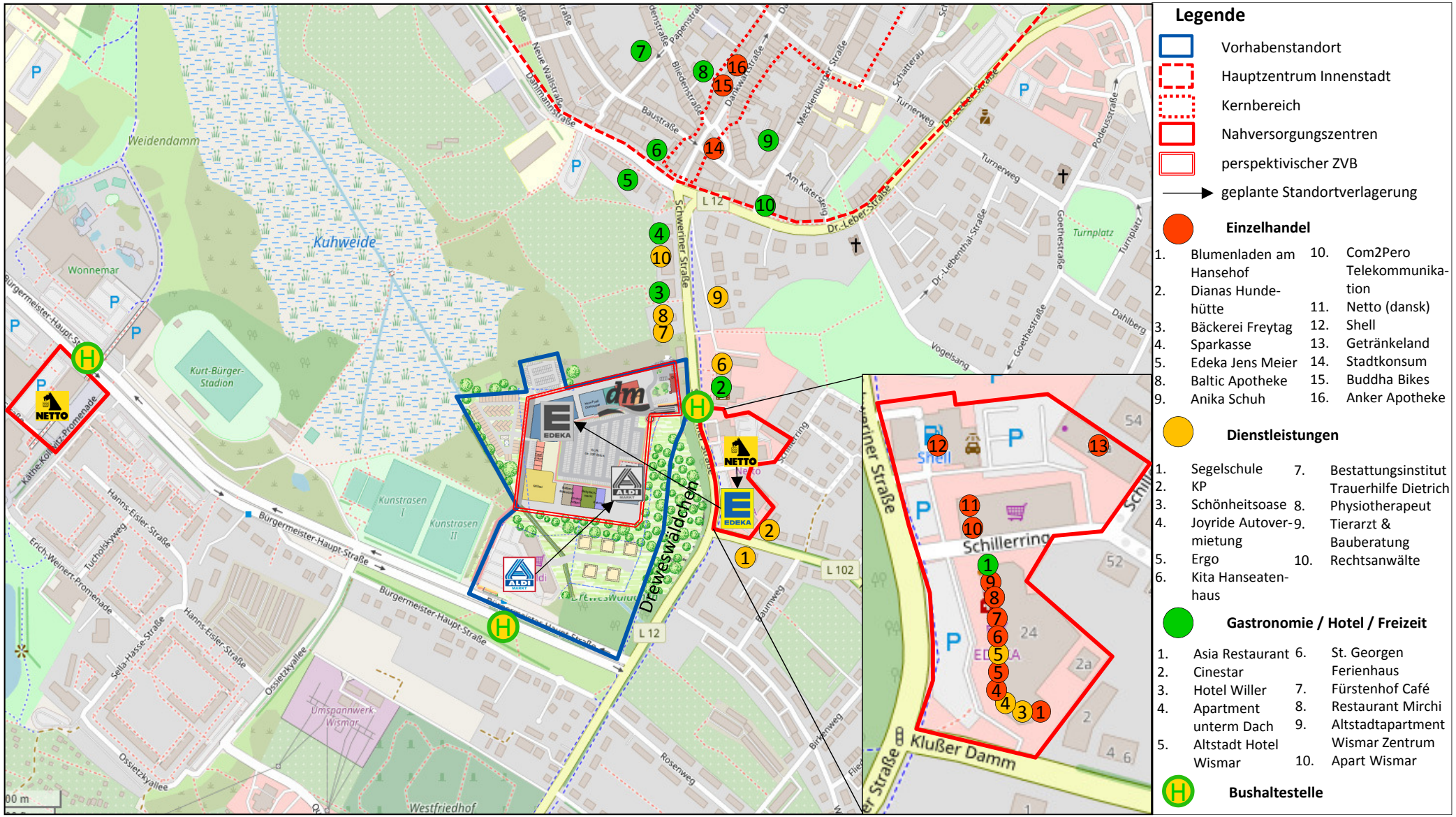
Foto 3: Sicht auf Netto-Markt

Foto 4: Ehem. HEVAG-Gelände

Foto 5: Eingangssituation HEVAG-Gelände

GMA-Aufnahmen 2019

Karte 2: Mikrostandort und Umfeldnutzungen



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2019; Maßstab: 1:10.000
Quellen: REHK SUR Wismar 2012 + Junker & Kruse Gutachten 2018 und PEKO GmbH

2.3 Zusammenfassende Standortbewertung

Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem geplanten Einkaufsstandort Am Dreweswäldchen in Wismar um einen integrierten Standort südlich der Altstadt, der die ehemalige Vorstadtlage über die Dankwartstraße direkt an die Hauptlage der Innenstadt anschließt. Die innerstädtische Brachfläche des ehemaligen Gaswerks an der Grünanlage Dreweswäldchen erscheint zur Ergänzung und Modernisierung des flächenseitig veralteten zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hansehof prädestiniert und ist daher im regionalen Einzelhandelskonzept bereits als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich sowie Innenstadt-Ergänzungsstandort mit überörtlicher Bedeutung dargestellt.

Synergien mit der Altstadt bestehen heute bereits durch das einzige Kino in Wismar (CineStar, nördlich des Hansehofs) und durch mehrere Hotels im direkten Standortumfeld (u. a. Altstadt-Hotel, Hotel Willert). Zudem geht die Schweriner Straße ca. 200 nördlich des Planstandortes in die Dankwartstraße über, die gem. regionalem Einzelhandelskonzept bereits zur Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Wismar gehört. Zukünftig werden diese Synergieeffekte durch die Schaffung von Parkplätzen, Wohnmobilstellplätzen und eines Boardinghouses weiter verstärkt (ohne diese allerdings zu überschätzen), wodurch mehr Tages- und Übernachtungstouristen dauerhaft in die unmittelbare Altstadtnähe gelockt werden können.

Eine siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist bereits heute durch die im Norden und Osten anschließende Wohnbebauung vorhanden, außerdem werden im Rahmen der Projektplanung bzw. der Nachnutzung des Aldi-Standortes weitere Wohneinheiten unmittelbar südlich des HEVAG-Geländes entstehen. Dadurch wird auch die Nahversorgungsfunktion des Standortes für die umliegenden Wohnquartiere weiter verstärkt.

3. Bewertung der Nachfragesituation

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland im Jahr 2018 bei ca. € 6.035 p. a.

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.210 p. a.
- Nichtlebensmittel ca. € 3.825 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen.

Für die Hansestadt Wismar liegt dieser mit 85,6 unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), sowie unterhalb des Wertes von Mecklenburg-Vorpommern (= 88,2).[13]

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der Kaufkraftkennziffer errechnet sich in der Hansestadt Wismar ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von

ca. 219,8 Mio. €.

Vor dem Hintergrund wachsender Marktanteile im Online-Handel wird zusätzlich die Online-Kaufkraft[14] dargestellt. Diese zeigt auf, welche Ausgaben die Einwohner der Hansestadt Wismar nach Sortimenten im Online-Handel tätigen. Für die Hansestadt Wismar liegt die Online-Kaufkraft bei **ca. 32,4 Mio. €.**

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie in nachfolgender Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Hansestadt Wismar

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	davon Online-Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**80,5**	**0,5**
Gesundheit, Körperpflege	16,4	1,0
Blumen, zoologischer Bedarf	7,2	k. A.
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**104,1**	**1,4**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	9,0	3,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	26,7	8,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**35,7**	**12,3**
Elektrowaren, Medien, Foto	20,4	10,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	22,4	3,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	19,0	3,5
Optik / Uhren, Schmuck	5,6	0,9
Sonstige Sortimente*	12,6	0,2
langfristiger Bedarf insgesamt	**80,0**	**18,7**
Einzelhandel insgesamt	**219,8**	**32,4**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren);
GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen) k. A.: keine Angabe

13 Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveaus hin.

14 Quelle: GfK 2019, von dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung gestellt.

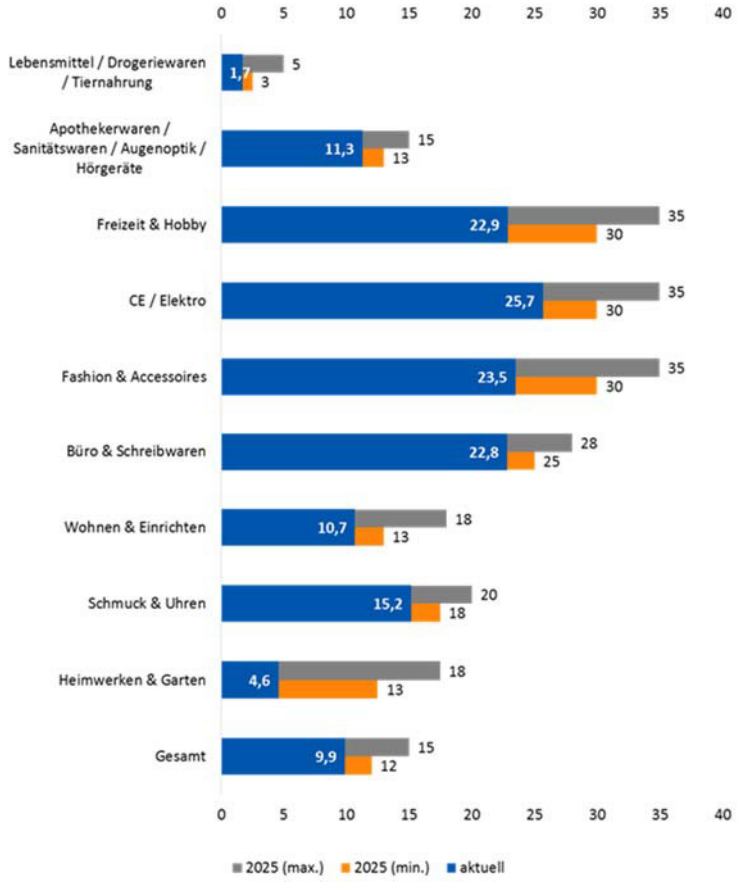
Neben der Kaufkraft der Einwohner profitieren die Einzelhandelsbetriebe in Wismar in hohem Maße auch von der touristischen Kaufkraft i. H. v. **37,2 Mio. €** (vgl. Kapitel I 2.1.). Solche Kaufkraftzuflüsse sind naturgemäß saisonabhängig und schlagen verstärkt in den Sommermonaten und in den Ferienzeiten zu Buche.

Bei Betrachtung der Online-Ausgaben wird deutlich, dass bei **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** (= kurzfristiger Bedarf; ca. 1 – 2 %) und insbesondere Lebensmitteln (ca. < 1 %) nur ein sehr geringer Anteil der gesamten Kaufkraft auf den Online-Handel entfällt.

Im **mittelfristigen Bedarf** nimmt der Online-Handel bereits ca. 34 – 35 % der Kaufkraft ein, dies übertrifft den Bundesdurchschnitt (ca. 23,5 %) und liegt bereits auf dem für 2025 prognostizierten Niveau.

Die höchsten Marktanteile verbucht der Online-Handel im Elektronikbereich, auch in Wismar wird fast die Hälfte der verfügbaren Kaufkraft online aufgewendet. Im **langfristigen Bedarf** beträgt der Online-Anteil insgesamt ca. 23 – 24 %, wobei die gesamtdeutschen Durchschnittswerte regelmäßig übertroffen werden.

Abbildung 1: Entwicklungsszenarien der anteiligen Verbrauchsausgaben im Onlinehandel bis 2025



GMA-Darstellung 2019

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar mit 14 – 15 % ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Kaufkraft auf den Online-Handel entfällt (Deutschland: ca. 9,9 %). Eine Ausnahme bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Dies weist darauf hin, dass der Online-Handel für die Bevölkerung der Hansestadt Wismar in mehreren Sortimentsbereichen im Vergleich zum stationären Einzelhandel eine höhere Attraktivität aufweist als im Bundesdurchschnitt. Gerade im Elektronikbereich, aber auch bei Bekleidung, Schuhe, Sport und bei Büchern, Schreib- und Spielwaren nutzen die Wismaraner die Angebote des Online-Handels und ziehen diesen offenbar in hohem Maße dem stationären Angebot vor.

4. Bewertung der Angebotssituation

4.1 Aktueller Einzelhandelsbestand

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in der Hansestadt Wismar 347 Betriebe[15] mit einer Verkaufsfläche[16] von rd. 89.200 m² vorhanden. Dabei wird der Großteil der Sortimente abgedeckt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**96**	**25.230**
Gesundheit / Körperpflege	25	5.255
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	15	1.755
kurzfristiger Bedarf insg.	**136**	**32.240**
Bücher, PBS, Spielwaren	13	2.140
Bekleidung, Schuhe, Sport	72	16.445
mittelfristiger Bedarf insg.	**85**	**18.585**
Elektrowaren, Medien, Foto	18	3.710
Hausrat, Einrichtung, Möbel	38	11.030
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	15	19.275
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	27	1.120
Sonstige Sortimente	28	3.240
langfristiger Bedarf insg.	**126**	**38.375**
Nichtlebensmittel insg.	**251**	**63.970**
Einzelhandel insg.	**347**	**89.200**

GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

15 Die Umsätze der Betriebe mit diversen Sortimenten werden dem jeweiligen Sortiment zugeordnet. Dies bezieht sich insbesondere auf Supermärkte und Lebensmitteldiscounter.

16 Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Im SUR Wismar sind insgesamt 409 Einzelhandelsbetriebe[17] vorhanden, die eine Verkaufsfläche von ca. 128.550 m² repräsentieren. Mit über 27.000 m² VK stellt der Anfang der 90er Jahre eröffnete / errichtete Ergänzungsstandort Gägelow (v. a. Mecklenburgisches Einkaufszentrum MEZ) den größten Einzelhandelsstandort im Umland dar, gefolgt vom Ergänzungsstandort Kritzow (insb. Real) mit ca. 6.200 m² VK. Beide Standorte präsentieren sich als etwas ‚in die Jahre gekommen' und scheinen nicht mehr die Kundenresonanz wie zu Mitte / Ende der 90er Jahre zu besitzen.

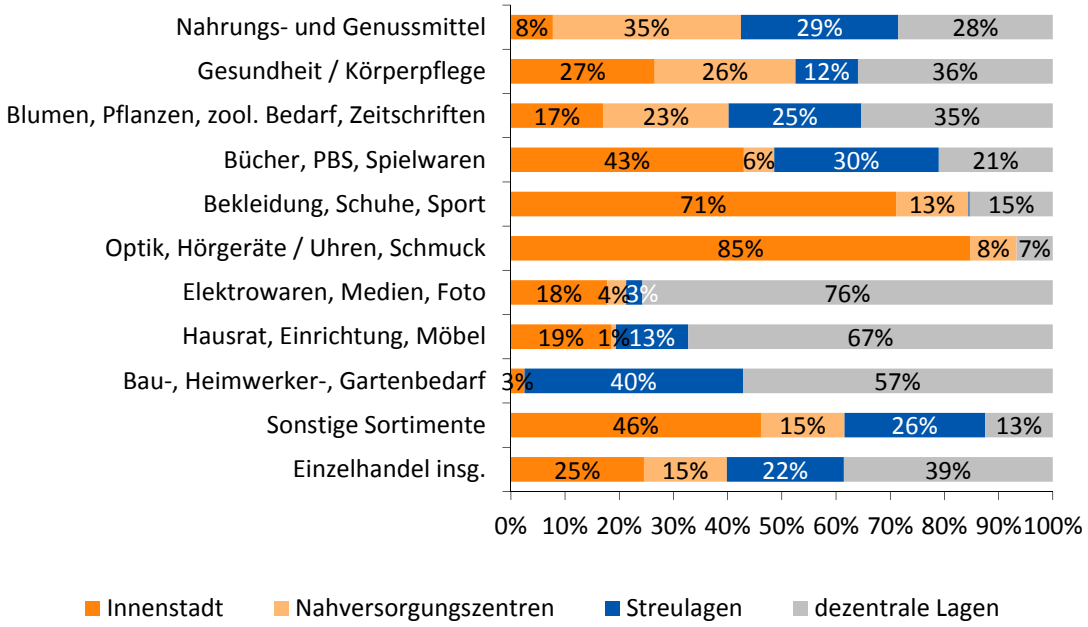
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand im SUR Wismar

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	**119**	**34.595**
Gesundheit / Körperpflege	28	6.395
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	18	2.395
kurzfristiger Bedarf insg.	**165**	**43.385**
Bücher, PBS, Spielwaren	15	2.600
Bekleidung, Schuhe, Sport	81	21.470
mittelfristiger Bedarf insg.	**96**	**24.070**
Elektrowaren, Medien, Foto	20	6.005
Hausrat, Einrichtung, Möbel	42	16.080
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	21	32.995
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	30	1.235
Sonstige Sortimente	35	4.780
langfristiger Bedarf insg.	**148**	**61.095**
Nichtlebensmittel insg.	**290**	**93.955**
Einzelhandel insg.	**409**	**128.550**

GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

[17] inkl. Betriebe in Wismar

Abbildung 2: Einzelhandelsbestand Wismar nach Lagen



GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Das gutachterliche Fazit der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenbetrachtungen fällt in Wismar für die Potenzialanalyse wie folgt aus:

Nahrungs- und Genussmittel werden in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar) kaum angeboten, hier stellt ein kleinflächiger Edeka-Markt den einzigen Anbieter dar. Der Angebotsschwerpunkt entfällt mit ca. 35 % auf Nahversorgungszentren[18], auch an Streulagen und Ergänzungsstandorten sind Lebensmittelanbieter vorhanden. Größter Anbieter ist Marktkauf im Ergänzungsstandort Hinter Wendorf. Ein Biomarkt ist in der Region nicht vorhanden.

Bei **Gesundheit / Körperpflege** entfällt knapp ein Drittel der Verkaufsflächen auf die Innenstadt, neben einem offensichtlich sehr gut angenommenen Drogeriemarkt (Rossmann) ist dies v. a. auf eine Vielzahl an Apotheken (6) und Parfümerien (3) zurückzuführen, auch drei Sanitätshäuser finden sich in der Innenstadt. Weitere Drogeriemärkte sind am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (dm, Rossmann) und am Burgwall Einkaufszentrum (Rossmann) zu finden. Der Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt auch hier mit ca. 36 % auf die Ergänzungsstandorte.

Im Bereich **Blumen, Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist das Angebot v. a. durch kleinflächige Angebote (Floristik) in der Innenstadt sowie in den Nahversorgungszentren Hansehof und Platz des Friedens sowie überwiegend kleinere Zoofachgeschäfte geprägt. Das Futterhaus am

[18] inkl. NVZ Friedenshof, das derzeit keinen rechtskräftigen zentralen Versorgungsbereich darstellt.

Ergänzungsstandort Hinter Wendorf stellt mit ca. 350 m² den einzigen Zoofachmarkt in Wismar dar.

Bücher, Papier- Büro- und Schreibwaren sowie **Spielwaren** sind überwiegend in der Innenstadt zu finden, größter Spielwarenanbieter ist Karstadt. Der flächenseitig größte Anbieter von Büroausstattung ist in Streulage am Holzdamm zu finden.

Der Angebotsschwerpunkt bei **Bekleidung, Schuhe, Sport** liegt in der Innenstadt. Mit ca. 11.700 m² Verkaufsfläche stellt dieser Sortimentsbereich zudem mehr als die Hälfte des Innenstadtangebotes (ca. 21.900 m² VK) dar und gehört mit ca. 58 Betrieben zu den innerstädtischen Leitbranchen. Größter Magnetberieb mit ca. 2.600 m² VK ist das Stammhaus von Karstadt, gefolgt von C&A (ca. 1.600 m²) und H&M (ca. 1.300 m²). Weitere Magnetbetriebe sind u. a. Takko, Tom Tailor, New Yorker, Esprit, Camel active, Bonita, Only, Kressmann, Hunkemöller, Gerry Weber und zahlreiche weitere Geschäfte und Boutiquen. Der Innenstadt ist, auch vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung (ca. 381.200 Übernachtungen, 2,5 Mio. Tagestouristen[19]), v. a. der Erlebniseinkauf zu attestieren, während an den Ergänzungsstandorten und Nahversorgungszentren mit Anbietern wie Kik, Jeans Farm, Takko und Ernstings family v. a. der preisbewusste Bekleidungseinkauf im Vordergrund steht. Im Sportbereich stellt Karstadt den größten Anbieter dar, auch die meisten weiteren Betriebe (Wind Sportswear, Sport Martens, Jack Wolfskin, Trekking König), die allesamt weniger als 200 m² VK aufweisen, sind in der Innenstadt von Wismar zu finden, bieten allerdings für eine 43.000-Einwohner-Stadt ein eher schmales und nicht sonderlich tief gestaffeltes Sortiment. Im Obergeschoss des EKZ Friedenshof ist auf Sport Duwe hinzuweisen, der zuvor in der Innenstadt ansässig war.

Das Angebot bei **Optik / Hörgeräte und Uhren / Schmuck** konzentriert sich nahezu ausschließlich auf die Innenstadt, insgesamt 23 Anbieter sind hier zu finden. Am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf und im Burgwall Einkaufszentrum sind jeweils ein Optiker und ein Hörgeräteakustiker vorhanden.

Bei **Elektrowaren / Medien / Foto** sind in der Innenstadt v. a. kleinteilige Anbieter wie Mobilfunkshops und inhabergeführte Fachgeschäfte / Spezialanbieter (z. B. Elektrohaus Riehl, Fotografie Manthey, Funkhaus Küchenmeister) zu finden. Ein Elektrofachmarkt (Expert) ist am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf ansässig, ein weiterer Technikbetreiber (Medimax) am Ergänzungsstandort Gägelow. Lampen und Leuchten finden sich größtenteils bei Möbel Roller.

Im Sortimentsbereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** liegt der Schwerpunkt mit Möbel Roller, und Depot am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf. Die Innenstadt weist jedoch zahlreiche kleinere Fachgeschäfte auf, die Haushaltswaren und Kurzwaren, aber auch Kunsthandwerk, Antquitäten, und Andenken für Touristen anbieten.

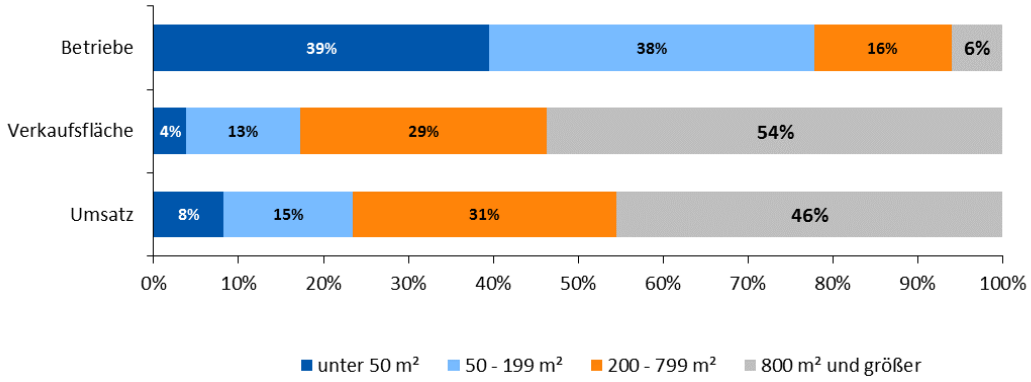
[19] Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2018.

Die größten Anbieter im **Bau- / Hobby- / Gartenbereich** liegen mit Hagebau, Hammer und Toom Baumarkt in Gewerbegebietslagen.

Unter den **sonstigen Warengruppen** ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör hervorzuheben. In der Innenstadt sind allein drei kleinere, teils hochspezialisierte Fahrradläden (< 100 m²) vorhanden, zwei weitere sind im übrigen Stadtgebiet vorhanden. Ein Fahrradfachmarkt ist in Wismar bislang nicht anzutreffen. Auch ein Babymarkt fehlt derzeit in Wismar.

Hinsichtlich der **Betriebsgrößenstruktur** ist festzustellen, dass zwar die großflächigen Betriebe (> 800 m² VK) den Hauptteil der Verkaufsflächen und des Umsatzes ausmachen, die Mehrzahl der Ladeneinheiten in Wismar jedoch weniger als 200 m² Verkaufsfläche aufweist. Mit 40 % ist ein großer Teil der Ladeneinheiten sogar kleiner als 50 m² VK.

Abbildung 3: Betriebstypenstruktur Wismar



GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

In der Innenstadt von Wismar sind insgesamt 204 Einzelhandelsbetriebe erhoben worden. Davon wiesen 89 Betriebe (ca. 44 %) eine Verkaufsfläche von bis zu 50 m² auf, weitere 96 Betriebe (ca. 47 %) lagen zwischen 50 und 199 m². Nur 16 Betriebe (ca. 8 %) verfügen über eine Verkaufsfläche zwischen 200 und 799 m², drei Betriebe (ca. 1 %) haben mehr als 800 m² Verkaufsfläche und sind für sich genommen großflächig. Die Innenstadt von Wismar ist weit überwiegend durch kleinteilige Ladenlokale geprägt, was auf die historische Stadtstruktur mit stadtbildprägenden Kaufmannshäusern zurückzuführen ist, die auch für zahlreiche andere Hansestädte (u. a. Lübeck, Lüneburg, Stralsund, Stade) typisch ist. Für Wismar und Stralsund ist dabei hervorzuheben, dass die mittelalterlichen Stadtstrukturen (insb. Straßennetz, Plätze, Parzellen- und Grundstückstruktur) fast unverändert erhalten geblieben sind, weshalb beide Altstädte 2002 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurden.

Vergleicht man die Hansestadt Wismar mit deutschen Städten ähnlicher Größe (ca. 40.000 – 50.000 Einwohner) und Funktion und auch im Vergleich mit den Hansestädten Stralsund und Stade, ist in Wismar insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner) vorhanden. Anzumerken ist, dass Vergleichswerte bzw. Auswertungen nur für die zehn Hauptwarengruppen und nicht für die Untersortimente vorliegen.

Tabelle 5: Verkaufsflächenausstattung im Vergleich (VK in m² / 1.000 EW)

Warengruppen	Wismar	Stralsund	Stade	Ø 40.001 – 50.000 EW
Nahrungs- und Genussmittel	**593**	518	682	642
Gesundheit, Körperpflege	124	57	117	80
Blumen, zool. Bedarf	41	39	73	59
Bücher, Schreib- / Spielwaren	50	33	88	42
Bekleidung, Schuhe, Sport	386	353	392	392
Elektrowaren, Medien, Foto	87	17	162	86
Hausrat, Einrichtung, Möbel	259	585	682	496
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	453	488	608	584
Optik / Uhren, Schmuck	26	19	28	21
Sonstige Sortimente	76	96	123	87
Nichtlebensmittel insg.	1.503	1.688	2.274	1.847
Einzelhandel insgesamt	**2.096**	**2.205**	**2.956**	**2.489**

Wismar: GMA-Erhebung 2019, Stralsund: GMA-Erhebung 2017 unter Berücksichtigung der darauffolgenden Neuansiedlungen und Erweiterungen; ohne Verkaufsflächenaufteilung der Mehrbranchenbetriebe; Stade: GMA-Erhebungen 2011 – 2016 unter Berücksichtigung der darauffolgenden Neuansiedlungen und Erweiterungen, ohne Verkaufsflächenaufteilung der Mehrbranchenbetriebe, Werte gerundet.

Der vorstehenden Tabelle 5 ist zu entnehmen, dass insbesondere die Ausstattung in den Sortimenten Blumen, zoologischer Bedarf, Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf in Wismar leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.100 m² je 1.000 Einwohner in der Hansestadt Wismar wird eine für ein Mittelzentrum leicht unterdurchschnittliche Flächendichte erreicht. Der GMA-Referenzwert liegt bei rd. 2.500 m², für Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern ist sogar ein Wert von ca. 2.680 m² / 1.000 Einwohner anzunehmen[20]. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern, der bei ca. 1.780 m² / 1.000 Einwohner liegt, weist Wismar insgesamt eine überdurchschnittliche Ausstattung auf. Dies hebt die mittelzentrale Versorgungsfunktion hervor. Zählt man außerdem die Ergänzungsstandorte im Stadt-Umland-Raum Wismar mit, die sich direkt an der Stadtgrenze befinden, so fällt die Flächenausstattung mit ca. 2.400 m² je 1.000 Einwohner für den gesamten Stadt-Umland-Raum allerdings kaum noch unterdurchschnittlich aus.

[20] Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern.

4.2 Zentralitätskennziffer

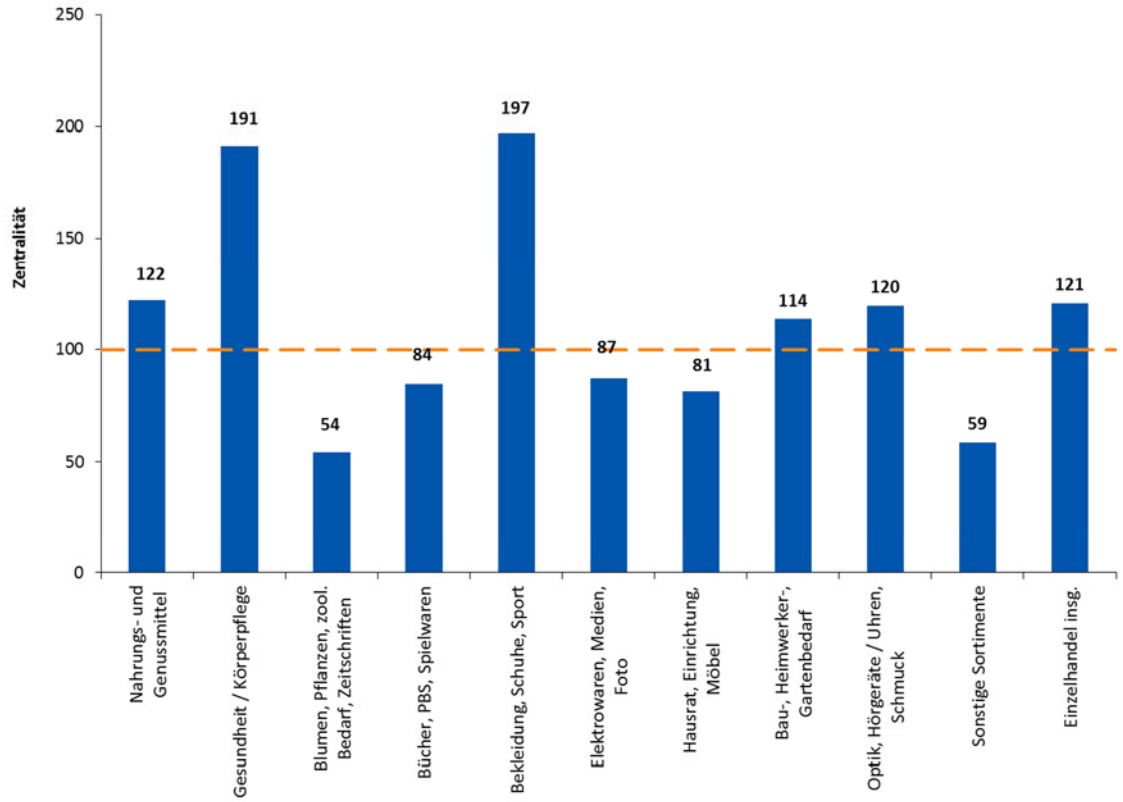
Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität[21] von 120 % zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in der Hansestadt Wismar insgesamt ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen ist. Dieser belegt die mittelzentrale Versorgungsfunktion, die der Hansestadt seitens der Landesplanung übertragen worden ist.

Ein **Kaufkraftzufluss nach Wismar** ist insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (ca. 122 %) und Gesundheit / Körperpflege (ca. 191 %) zu beobachten, außerdem bei Bekleidung, Schuhe, Sport (197 %), im Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf (ca. 114 %) sowie bei Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck (ca. 120 %). Im Sportbereich (Sportartikel, -Bekleidung, Schuhe) liegt die Zentralität mit ca. 112 % deutlich unter dem Wert der Hauptwarengruppe (inkl. Bekleidung, Schuhe). Angesichts der hohen Marktanteile des Online-Handels erhalten die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie durch Touristen ein besonders starkes Gewicht.

Kaufkraftabflüsse sind insbesondere bei den Warengruppen Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, bei Bücher, Papier-, Büro, Schreib- und Spielwaren, im Elektronik- und Einrichtungsbereich sowie in einigen sonstigen Sortimenten erkennbar. Besonders niedrige Zentralitäten (hoher Kaufkraftabfluss) ist in einer Einzelbetrachtung bei Lampen, Leuchten (ca. 36 %), Autozubehör (ca. 34 %) und Sportgeräte / Fahrräder (ca. 45 %) festgestellt worden.

[21] Die Einzelhandelszentralität stellt den in Wismar getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 4: Einzelhandelszentralität in der Hansestadt Wismar



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Unter Berücksichtigung des Onlinehandels sowie des Bestands innerhalb des Stadt-Umland-Raumes (v. a. Gägelow, Hornstorf) ist künftig davon auszugehen, dass die erreichte Zentralität wohl nur selektiv und in einigen Warengruppen leicht gesteigert werden kann. Dies gilt z. B. für den zoologischen Bedarf, Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -Schuhe), Sportgeräte, Fahrräder, Einrichtungsbedarf (Hausrat, Einrichtung, Möbel), Lampen / Leuchten und Kfz- / Motorradzubehör. Dabei können auch neue, attraktive Angebote zusätzliche Nachfrage schaffen.

4.3 Benchmark-Vergleich zu Großflächen im Einzelhandel

Um die Betriebsgrößenstrukturen in Wismar einzuschätzen, wurde ein Benchmark-Vergleich zu vergleichbaren Städten durchgeführt. Verglichen wurden erneut die drei Hansestädte Wismar, Stralsund und Stade, die allesamt über einen kleinteiligen, mittelalterlichen Stadtgrundriss, dörfliche Strukturen am Stadtrand, eine vergleichbare Einwohnerzahl und eine Lage in Wassernähe verfügen, die das Einzugsgebiet in einer Himmelsrichtung begrenzt.

Tabelle 6: Großbetriebe im Vergleich (Großbetriebe > 800 m² und VK in m²)

Großflächen (>800 m² VK)	SUR Wismar	SUR Stralsund	Hansestadt Stade	Potenzial GMA-Einschätzung
Einwohner 31.12.2018	42.550 (53.409 im SUR)	59.421 (72.843 im SUR)	47.533	-
Nahrungs- und Genussmittel	Aldi, Edeka, Kaufland, Lidl (2x), Markant (2x), Marktkauf, Netto, Norma, Real, Rewe (2x)	Aldi (3x), Edeka, Famila (2x), Lidl (3x), Markant (2x), Netto, Norma (3x), Penny, Real, Rewe (2x), Zisch Getränkemarkt	Aldi (3x), Edeka, Famila, Kaufland, Lidl (2x), Marktkauf, Penny (4x), Rewe (2x)	mittel
in m² VK	26.300	32.700	28.400	
Gesundheit / Körperpflege	-	dm Drogeriemarkt	-	hoch
in m² VK	-	800	-	
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	-	-	Das Futterhaus	hoch
in m² VK	-	-	1.100	
Bücher, PBS, Spielwaren	-	Spielemax	Waller - Büro Centrum	mittel
in m² VK	-	1.600	1.000	
Bekleidung, Schuhe, Sport	C&A, H&M, Holtex, Karstadt, Kik, Reno	C&A, H&M, Intersport, Kaufhaus Jeske, Kaufhaus Stolz, Kik, Peek&Cloppenburg, Woolworth	C&A, H&M, Peter's Modehaus	mittel
in m² VK	8.300	11.800	4.200	
Elektrowaren, Medien, Foto	Expert, Medimax, W.Dey Elektrogeräte	MediaMarkt, Medimax	E-Werk Freudenberg, Expert, MediaMarkt	mittel
in m² VK	3.900	4.400	5.500	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Dänisches Bettenlager, Möbel Pfiff, Roller, Starlet Wohnkultur	Albers, Albers Küchen, Antiquitäten, Dänisches Bettenlager, Küchentreff Schöppisch, MMZ, Polstermöbel Stralsund, Sconto	Abholmarkt Jähnichen, Dänisches Bettenlager, Hammer, Möbel Jähnichen, Poco, Scholz Raumgestaltung	hoch
in m² VK	9.500	33.700	25.600	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Gärtnerei Triwalk, Hagebau (2x), Hammer, Toom Baumarkt, Wehr Fliesen- und Sanitärmarkt	Hagebau, Bauhaus, Globus, Hammer, Sundflor Gartencenter, Tedox	Eisen Trabandt, Fliesenmarkt Braun, Hasselbring Baustoffe, Holzland Funk, Klein's Blumen und Geschenke, teamcenter Baumarkt, Tedox, Toom Baumarkt (2x), Wolff Gartenbedarf	mittel
in m² VK	28.700	43.100	26.500	
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	-	-	-	gering
in m² VK	-	-	-	
Sonstige Sortimente	Thomas Philipps Sonderposten	Jan´s A & V Möbel, Kleiderbörse + Möbel A & V, Thomas Philipps Sonderposten	Schauen & Kaufen Sonderposten	mittel
in m² VK	2.000	3.600	1.600	
Großflächen gesamt in m²	**78.700**	**131.700**	**93.900**	

Quelle: Wismar: GMA-Erhebung 2019, Stralsund: GMA-Erhebung 2017 unter Berücksichtigung der darauffolgenden Neuansiedlungen und Erweiterungen; Stade: GMA-Erhebungen 2011 – 2016 unter Berücksichtigung der darauffolgenden Neuansiedlungen und Erweiterungen, ohne Verkaufsflächenaufteilung der Mehrbranchenbetriebe, Werte gerundet. Einwohnerzahlen gem. Stat. Landesämter Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen, Stand 31.12.2018

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Einzelhandels-Großflächen in Wismar im Vergleich zu den Hansestädten Stralsund und Stade bei Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheit und Körperpflege (insb. Drogeriewaren), zoologischer Bedarf, Bücher / Papier-, Büro- und Schreibwaren / Spielwaren sowie Möbel, Hausrat, Einrichtung weniger stark repräsentiert sind. Bei Bekleidung / Schuhe / Sport sind typischerweise überwiegend kleinflächige Anbieter vorhanden, mit Karstadt, C&A und H&M sind jedoch die wesentlichen Großflächenanbieter vorhanden. Bei Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck sind Großflächen unüblich. Deutlich weniger Großflächen sind im Vergleich zu Stralsund insbesondere im Bereich Möbel, Hausrat, Einrichtung zu konstatieren.

Auch der Datenabgleich mit der mittelzentralen Ausstattung in Mecklenburg-Vorpommern belegt die flächenseitigen Spielräume der Hansestadt Wismar.

4.4 Quartiersnahe Versorgungssituation und Qualität des Angebotes

Die für die Nahversorgung wichtigen verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien. Für ein hinsichtlich der Größe des Ortes angemessenes Angebot in der Nahversorgung sind verschiedene Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe im Stadtgebiet, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend.

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** wurde um die Standorte der **Supermärkte und Discounter** jeweils ein Radius von 600 m gesetzt.[22] Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als „versorgt“ zu klassifizieren sind.

[22] vgl. REHK SUR Wismar 2012, S. 31.

Tabelle 7: Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

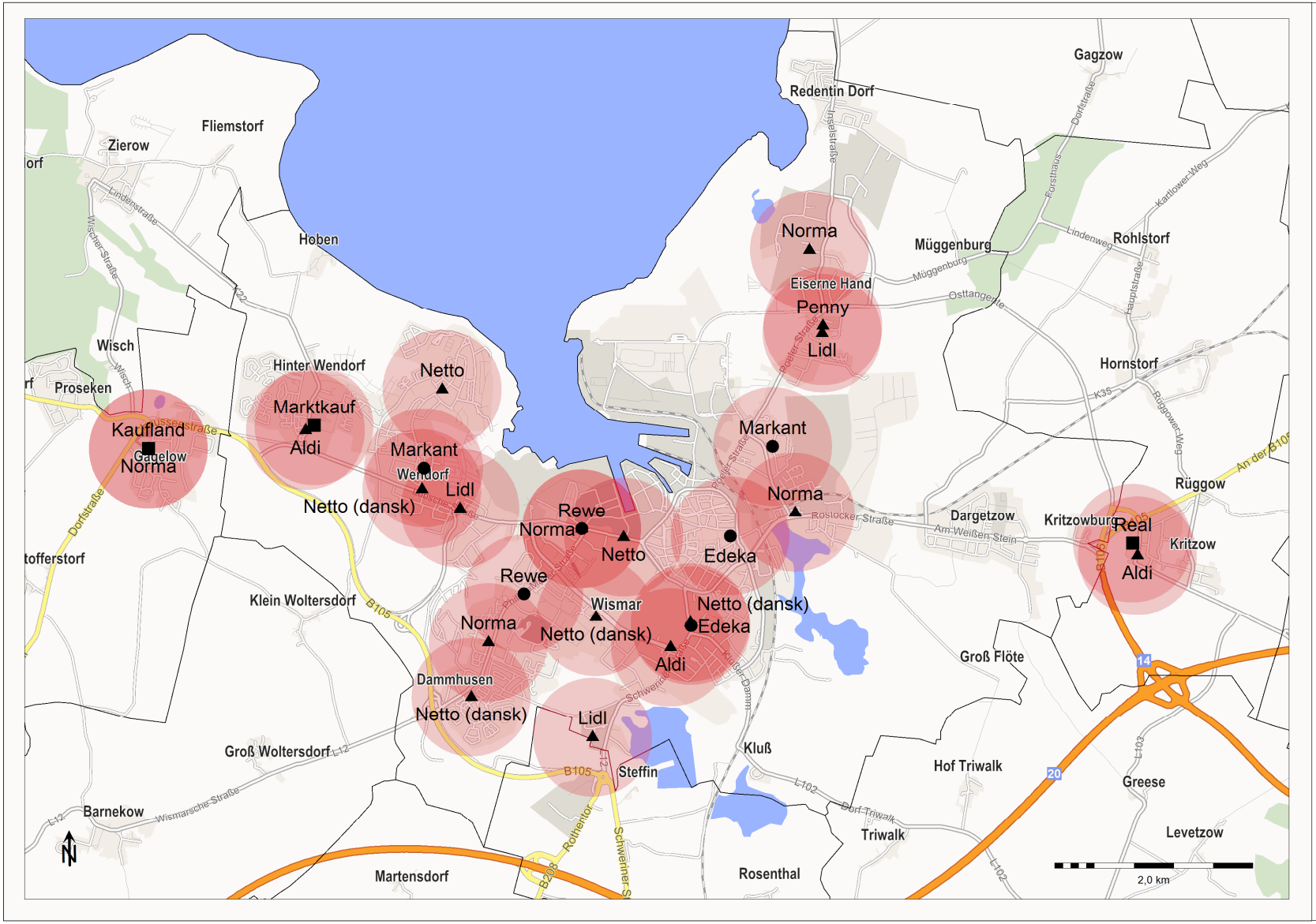
Anbieter	Ort	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet
Edeka	Wismar	Altwismarstraße	6.660
Lidl	Wismar	Am kleinen Stadtfeld	40
Lidl	Wismar	Am Wiesengrund	1.070
Penny	Wismar	Am Wiesengrund	890
Netto (dansk)	Wismar	Begonienweg	2.820
Netto (dansk)	Wismar	Bürgermeister-Haupt-Straße	3.800
Aldi	Wismar	Bürgermeister-Haupt-Straße	1.980
Norma	Wismar	Hoher Damm	480
Rewe	Wismar	Lübsche Straße	1.680
Norma	Wismar	Lübsche Straße	1.680
Lidl	Wismar	Lübsche Straße	2.280
Netto	Wismar	Lübsche Straße	2.620
Rewe	Wismar	Philipp-Müller-Straße	4.190
Norma	Wismar	Philosophenweg	2.710
Markant	Wismar	Professor-Frege-Straße	2.930
Markant	Wismar	Rudolf-Breitscheid-Straße	5.520
Netto (dansk)	Wismar	Rudolf-Breitscheid-Straße	4.870
Netto	Wismar	Rudolf-Breitscheid-Straße	3.890
Edeka	Wismar	Schweriner Straße	3.560
Netto (dansk)	Wismar	Schweriner Straße	3.680
Norma	Wismar	Tierparkpromenade	2.930
Marktkauf	Wismar	Zierower Landstraße	1.850
Aldi	Wismar	Zierower Landstraße	1.790
Penny	Dorf Mecklenburg	Akazienstraße	570
Netto	Dorf Mecklenburg	Karl-Marx-Straße	1.440
Kaufland	Gägelow	Marktstraße	690
Norma	Gägelow	Marktstraße	690
Real	Hornstorf	Karpendiek	80
Aldi	Hornstorf	Karpendiek	70

Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Darstellung 2020

In der **Kernstadt Wismar** ist im Wesentlichen eine flächendeckende Lebensmittelversorgung gewährleistet. Räumliche Versorgungslücken zeigen sich innerhalb der Hansestadt Wismar hauptsächlich im Ortsteil Dargetzow, hier bestehen allerdings Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Gewerbegebietslage (Netto Markendiscount) in Nachbarschaft zu dem geplanten Boss-Möbelmarkt[23], wodurch die Versorgungslücke geschlossen werden dürfte. Aus den Randbereichen der Kernstadt müssen nur vereinzelt mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden.

[23] Quelle: Angaben der Hansestadt Wismar

Karte 3: Fußläufiger Nahbereich der Supermärkte und Discounter in Wismar



Legende

- Supermärkte
- Discounter
- SB-Warenhäuser
- 600 m fußläufiges Einzugsgebiet
- Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

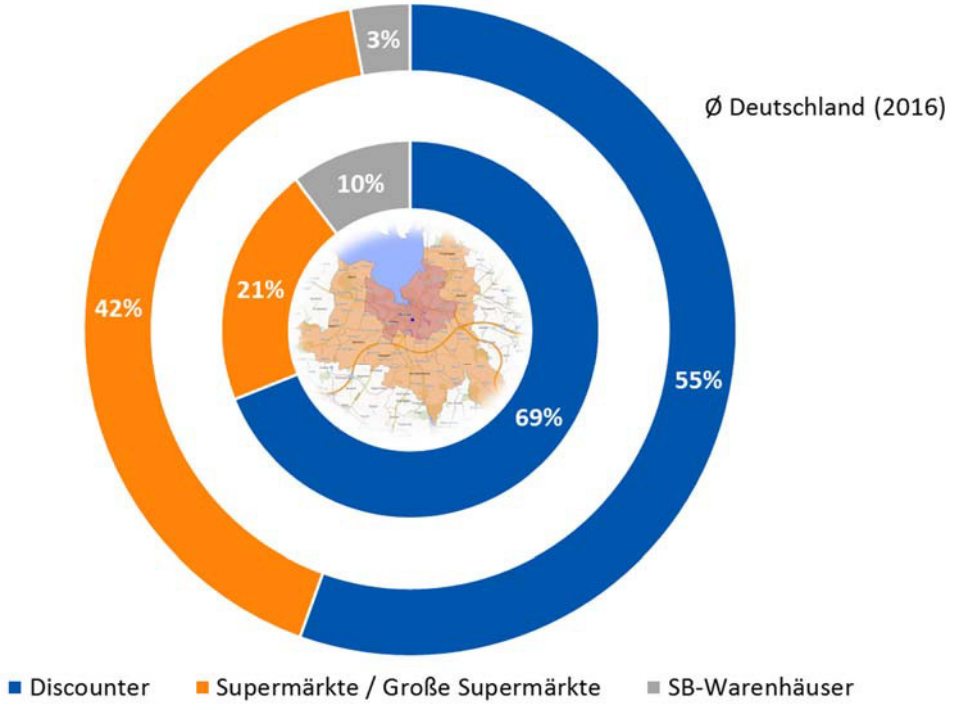
Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2020

In **Gägelow** und **Hornstorf** (Kritzow) sind die Einwohner im Umfeld des jeweiligen Ergänzungsstandortes fußläufig versorgt, in **Dorf Mecklenburg** sichern Penny und Netto eine wohnortnahe Versorgung für die Wohngebiete im Nahbereich. In den übrigen Umlandgemeinden sind die Kaufkraftpotenziale in den einzelnen Siedlungsteilen zu gering um einen Supermarkt oder Discounter zu tragen.

4.5 Qualitative und quantitative Bewertung der Nahversorgung

Hinsichtlich der **Betriebstypenstruktur** im SUR Wismar ist auffällig, dass insgesamt im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt eine deutlich höhere Ausstattung bei Lebensmitteldiscountern sowie bei SB-Warenhäusern besteht, während weniger Supermärkte / große Supermärkte (Vollsortimenter) vorhanden sind. Für Mecklenburg-Vorpommern ist die höhere Bedeutung der Discounter in der Nahversorgung nach GMA-Erfahrungen jedoch typisch und trägt zu einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung in dünner besiedelten Gebieten bei[24].

Abbildung 5: **Anzahl der Betriebe in % im Vergleich Deutschland (außen) / SUR Wismar (innen)**



GMA-Erhebung und Berechnung 2019, EHI handelsdaten aktuell 2017, Seite 79

In Bezug auf die **Marktauftritte** bzw. die Größe der einzelnen Anbieter ist festzustellen, dass unter den **Supermärkten** nur zwei Betriebe eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße aufweisen. Dies sind Rewe an der Philipp-Müller-Straße und Rewe im NVZ Burgwall Einkaufszentrum, beide Betriebe verfügen über ca. 1.500 m² Verkaufsfläche. Die Edeka-Märkte im Hauptzentrum (ca.

[24] Ein Datenabgleich mit den Durchschnittswerten Mecklenburg-Vorpommerns ist den Gutachtern und der Landesplanung nicht möglich.

600 m² VK) und im NVZ Hansehof (ca. 800 m² VK) agieren auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen, auch die Markant-Märkte im NVZ Kagenmarkt (ca. 900 m² VK) und NVZ Platz des Friedens (ca. 1.100 m²) liegen unterhalb der üblichen Verkaufsflächengrößen für Lebensmittelvollsortimenter von ca. 1.200 – 1.800 m² VK[25].

Bei den **Lebensmitteldiscountern**, deren Verkaufsflächengrößen in Deutschland im Durchschnitt ca. 800 – 1.200 m² (Netto Markendiscount) bzw. 1.200 - 1.400 m² (Aldi, Lidl) betragen, sind ebenfalls zahlreiche kleinere und nicht mehr ganz zukunftsfähige Märkte zu verzeichnen. Mit unter 600 m² Verkaufsfläche stellen Netto im NVZ Hansehof und Norma im NVZ Burgwall Einkaufszentrum die kleinsten Vertreter im Stadt-Umland-Raum Wismar dar. Auch Aldi in der Bürgermeister-Haupt-Straße, Norma in der Tierparkpromenade und Netto an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind mit ca. 600 – 700 m² deutlich zu klein und wenig zukunftsfähig. Der Großteil der Anbieter liegt zwischen 700 und 800 m² VK, dabei ist in keinem zentralen Versorgungsbereich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (< 800 m² VK) zu finden. Lidl (Lübsche Straße, ca. 1.000 m² VK) und Aldi am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (ca. 1.250 m²) stellen die flächengrößten Lebensmitteldiscounter dar.

Drogeriemärkte sind in der Innenstadt (Rossmann, ca. 550 m² VK), im NVZ Burgwall Einkaufszentrum (Rossmann, ca. 500 m² VK) und am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (dm, ca. 750 m² VK; Rossmann, ca. 500 m² VK) ansässig. Mit Ausnahme von dm in Wendorf sind alle Märkte knapp unterdurchschnittlich groß, für Filialen von Drogeriemärkten werden heutzutage Flächengrößen von 600 – 800 m² angestrebt.

5. Ableitung von Branchendefiziten und Entwicklungspotenzialen

Nach **Branchen** sind für den SUR Wismar insgesamt erwartungsgemäß nur punktuelle Defizite auszumachen, einzig im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel ist eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen, die sich mit der geplanten Möbel Boss-Ansiedlung in Dargetzow verbessern wird.

Für die Hansestadt Wismar sind darüber hinaus eher unterdurchschnittliche Werte im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie bei Blumen, Pflanzen und im zoologischen Bedarf festzustellen. Die Ausstattung im Lebensmittelbereich fällt in Wismar bedingt durch die SB-Warenhäuser an den Ergänzungsstandorten im Stadt-Umland-Raum leicht unterdurchschnittlich aus.

Bei den **Betriebstypen** ist insbesondere auf den deutlich unterdurchschnittlichen Anteil der Supermärkte hinzuweisen, ansonsten sind sowohl alteingesessene Fachhandelsbetriebe sowie die gängigen Filialisten in Wismar anzutreffen.

25 Quelle: GMA-Standortforschung 2019, ca.-Werte, gerundet.

- Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sind Angebotsergänzungen im Vollsortimentsbereich vorstellbar, die wohnortnahe Versorgung wird überwiegend durch kleinere Lebensmitteldiscounter geleistet. Für beide Betriebsformen gilt zudem, dass die Zahl der zukunftsfähigen Flächen sehr begrenzt ist. Die meisten Betriebe agieren auf deutlich zu kleinen Flächengrößen, auf denen sich die volle Sortimentsbreite / -tiefe bei modernem Kundenkomfort (v. a. Gangbreiten, Regalhöhen etc.) nicht abbilden läßt. Hiervon sind die zentralen Versorgungsbereiche besonders betroffen, da sich hier tendenziell die kleinsten Flächen konzentrieren, während sich die modernen Flächen (z. B. Aldi Hinter Wendorf) überwiegend an dezentralen bzw. Pkw-Kundenorientierten Standorten befinden. Ein Biomarkt ist in der Region bislang nicht vorhanden.
- Bei **Gesundheit / Körperpflege** sind in den Nahversorgungszentren die meisten Defizite erkennbar. Nur das NVZ Burgwall Einkaufszentrum weist einen mit ca. 500 m² leichtunterdurchschnittlich großen Drogeriemarkt auf, an den übrigen Standorten werden Drogeriewaren durch die Supermärkte und Discounter vertrieben. Die Ergänzungsstandorte sind gut ausgestattet, in der Innenstadt sind in Ergänzung zu dem zu kleinen und überlasteten Drogeriemarkt weitere Angebotsformen wie Parfümerien, Apotheken und Sanitätshäuser vorhanden.
- Im Bereich **Blumen, Pflanzen / zoologischer Bedarf** ist grundsätzlich Potenzial für einen modernen Zoofachmarkt in der Kernstadt zu erkennen, mit den Ergänzungsstandorten Gägelow (Zoofachmarkt Hoffmann, ca. 170 m² VK) und Hinter Wendorf (Das Futterhaus, ca. 350 m² VK) konzentrieren sich die einzigen größeren Märkte auf den westlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar.
- Im Sortimentsbereich **Bücher, Papier- Büro- und Schreibwaren, Spielwaren** sind zwar gewisse Defizite erkennbar, der sehr hohe Online-Anteil spricht für Angebotslücken in Wismar. Vor dem Hintergrund der wachsenden Marktanteile des Onlinehandels sowie des demographischen Wandels sollten die Entwicklungsperspektiven aber nicht überschätzt werden.
- Bei **Bekleidung, Schuhe, Sport** ist die bestehende Funktionsteilung, nach der attraktive und auch für Touristen interessante Bekleidungsgeschäfte in der Innenstadt konzentriert sind, während an den Ergänzungsstandorten und Nahversorgungszentren v. a. der preisbewusste Bekleidungseinkauf im Vordergrund steht, positiv hervorzuheben. Im Sportbereich stellt Karstadt den größten Anbieter dar, auch die meisten weiteren Betriebe (Wind Sportswear, Sport Martens, Jack Wolfskin, Trekking König), die allesamt weniger als 200 m² VK aufweisen, sind in der Innenstadt von Wismar zu finden. Sport Duwe ist im NVZ Friedenshof ansässig, das ehemalige Ladenlokal in der Innenstadt steht leer. Defizite sind hinsichtlich der Qualität, der Quantität und der Flächengrößen einzelner Anbieter abzuleiten. Weiterentwicklungen und Angebotser-

gänzungen sollten auf die Innenstadt bzw. den Innenstadt-Ergänzungsbereich konzentriert werden, wobei die Potenzialflächen für Einzelhandels-großflächen in der Innenstadt stark begrenzt sind.

- Das Angebot bei **Optik / Hörgeräte und Uhren / Schmuck** lässt keine Defizite erkennen.
- Bei **Elektrowaren / Medien / Foto** sind ebenfalls nur gewisse Entwicklungspotenziale vorhanden, die Versorgung wird insbesondere durch zwei moderne Elektrofachmärkte im Westen der Kernstadt bzw. in Gägelow sichergestellt. Für zentrale Standorte wäre ein Ausbau im Bereich Unterhaltungselektronik wünschenswert, da dieser hier derzeit unterrepräsentiert ist. Auch hier ist auf den sehr hohen Anteil der Online-Ausgaben in Wismar hinzuweisen, der für die Perspektiven des stationären Angebots eine hohe Relevanz hat.
- Im Sortimentsbereich **Hausrat, Einrichtung, Möbel** sind Angebotslücken im mittleren Möbelpreissegment zu erkennen. Hochwertige Möbel werden durch Möbel Pfiff in Gägelow abgedeckt, Roller (Ergänzungsstandort Hinter Wendorf) und Möbel Boss (geplanter Standort in Dargetzow) bedienen eher das untere Preissegment. Für ein größeres Möbelhaus wird das Kaufkraftpotenzial jedoch nicht ausreichen. Glas, Porzellan, Keramik sowie Bilder, Rahmen und Heimtextilien sind in großer Bandbreite in der Innenstadt vertreten, hier sind keine Defizite erkennbar. Das Sortiment Lampen, Leuchten ist noch ausbaufähig.
- Im **Bau- / Hobby- / Gartenbereich** liegt ein umfassendes Angebot mit drei Baumärkten (zwei davon in Wismar) vor, in diesem Bereich sind nur noch geringe Arrondierungsmöglichkeiten vorhanden. Ein Gartencenter ist in Wismar bislang nicht ansässig.
- Unter den **sonstigen Warengruppen** sind ebenfalls wenige Defizite vorhanden. Ein Fahrradfachmarkt ist in Wismar bislang nicht anzutreffen, dafür zahlreiche, teils hoch spezialisierte Fahrradfachhändler / Werkstätten mit Fahrradverleih. Während Autoteile mehrfach angeboten werden ist Motorradzubehör derzeit nicht vertreten. Auch ein Babymarkt fehlt derzeit in der Region. Im Boots- Segelsport sind mehrere Anbieter vorhanden, Reitsportzubehör wird dagegen nicht angeboten.

Zusammenfassend lassen sich die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Wismar wie folgt zusammenfassen:

Stärken:

+ Flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar

+ Lebendige Innenstadt mit hoher Konzentration an zentrenrelevanten Sortimenten, insb. im Bekleidungsbereich (u. a. Karstadt-Stammhaus)

+ zahlreiche Inhabergeführte Fachgeschäfte, oft mit hoher Betreiberkompetenz

+ Großer Teil der gängigen Filialisten („Must-Haves“) in Wismar vorhanden, räumliche Konzentration in der Hauptlage der Innenstadt

+ Erhebliches touristisches Potenzial durch Ostseehafen und historische Altstadt (UNESCO Welterbe)

Schwächen:

– zu kleine Ladeneinheiten, v. a. in zentralen Versorgungsbereichen

– geringer Anteil an Supermärkten (gemessen am Bundesdurchschnitt) und im Bio-Bereich, Flächenintensiver Besatz im Discountbereich

– teils veraltete Flächengrößen und -layouts bei den Discountern / Supermärkten

– Ergänzungsstandorte tlw. mit vielen zentrenrelevanten Sortimenten (v. a. Drogeriewaren, Elektronik)

– Kaum Drogerieflächen in zentralen Versorgungsbereichen, zudem eher kleine Drogeriemärkte

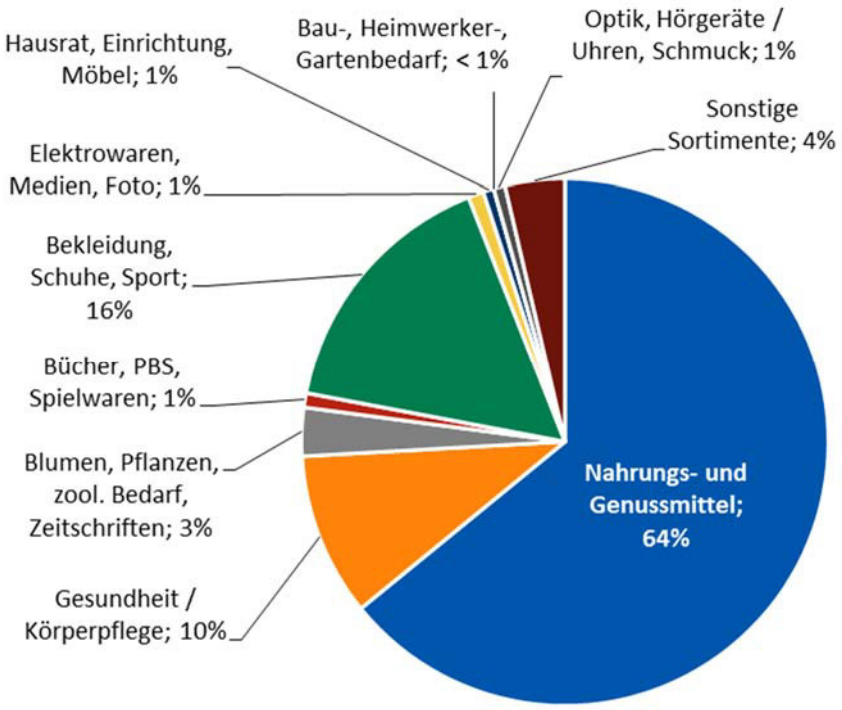
– Nur wenige Ladeneinheiten über 200 m² in der Innenstadt

6. Positivliste für ergänzende Sortimente im Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen

Um sich der Ausstattung des prospektiven Wismarer Nahversorgungs- und Fachmarktzentrums Am Dreweswäldchen zu nähern und eine Positivliste möglicher Sortimente definieren zu können, hat die GMA in einem ersten Schritt den Flächenbesatz der Wismarer Nahversorgungszentren nach Hauptwarengruppen aufbereitet.

Danach bilden erwartungsgemäß Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 64% sowie Gesundheit & Körperpflege (rd. 10%) drei Viertel aller Warensortimente in den bestehenden Wismarer Nahversorgungszentren ab. 16% der Fläche entfällt auf die Bekleidung / Schuhe / Sport, während alle weiteren Warengruppen über nur geringe Anteile verfügen und von untergeordneter Bedeutung sind. Speziell die Befunde im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport sind insofern bemerkenswert, als dass diese Warensortimente bereits heute wichtige Sortimentsbestandteile der bestehenden Wismarer Nahversorgungszentren darstellen und aus Gutachtersicht heutzutage in gewissem quantitativem Umfang auch zu einem die Altstadt funktional ergänzenden Standort dazugehören.

Abbildung 6: Sortimente in Nahversorgungszentren in Wismar nach Verkaufsflächen



GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen lassen sich daher sinnvolle Sortimente ableiten, die zur Erfüllung der Versorgungsaufgabe des zentralen Versorgungsbereichs, zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Wismar insgesamt und zur Unterstützung der nördlich benachbarten Innenstadt beitragen können. Hierunter finden sich die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste für den SUR Wismar sowie die ermittelten, ergänzenden Sortimente:

Tabelle 8: Positivliste für mögliche Sortimente im NVZ Am Dreweswäldchen

Empfehlenswerte Sortimente	
▪ Back- und Fleischwaren (NV)	▪ Elektrowaren (ZR)
▪ Drogeriewaren (NV)	▪ Möbel (NZR)
▪ Nahrungs- und Genussmittel (NV)	▪ Teppiche (NZR)
▪ Pharmazeutika (NV)	▪ Gartenbedarf (NZR)
▪ Reformwaren (NV)	▪ Pflanzen (NZR)
▪ Schnittblumen (NV)	▪ Kinderwagen (ZR)
▪ Zeitungen / Zeitschriften (NV)	▪ Reitsport (ZR)
▪ zoologischer Bedarf (ZR)	▪ Motorradzubehör (NZR)
▪ Fahrräder (ZR)	▪ Lampen, Leuchten (ZR)

Quelle: GMA-Empfehlungen 2019, Einstufung gemäß REHK SUR Wismar 2012, S. 80 (NV = Nahversorgungsrelevant, ZR = Zentrenrelevant, NZR = Nicht Zentrenrelevant)

- Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** könnte die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes zu einer Stärkung der unterrepräsentierten Lebensmittelvollsortimenter beitragen. Auch bestehende Angebotslücken im Bio-Bereich können am Standort Am Dreweswäldchen geschlossen werden. Im Discountbereich bietet die Verlagerung und Modernisierung von Aldi (Bürgermeister-Haupt-Straße) sich v. a. aus städtebaulichen Gründen an. Sowohl Edeka (ca. 800 m² VK) als auch Netto (ca. 550 m² VK) und Aldi (ca. 600 m² VK) gehören jeweils zu den kleinsten Lebensmittelmärkten in Wismar. Eine Bäckerei ist bereits vorhanden, eine Fleischerei fehlt bislang.

- Im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** ist insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes als sinnvoll zu bezeichnen. Zusammen mit Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter bilden diese das Grundgerüst der Nahversorgung und sind in Nahversorgungszentren aus versorgungsstruktureller Sicht wünschenswert. Eine Apotheke ist im NVZ Hansehof bereits vorhanden, hier besteht aufgrund der bereits guten Ausstattung kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

- **Zoologischer Bedarf** ist am Standort bereits vorhanden, ein weiterer Ausbau dieser Funktion wird als sinnvoll erachtet. Auch **Pflanzen** könnten zukünftig angeboten werden.

- **Elektrowaren** könnten am innenstadtnahen Standort Am Dreweswäldchen angeboten werden, da die kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt kein Potenzial für einen Elektrofachmarkt erkennen lassen, wobei hier primär die Verlagerung einer der bestehenden Anbieter infrage käme. Dies gilt auch für das unterrepräsentierte Sortiment Lampen / Leuchten.

- Unter den **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** kommen zahlreiche Sortimente in Betracht, die eine sinnvolle Ergänzung für die Hansestadt Wismar darstellen würden. Die größten Impulse dürften allerdings vom **Möbelhandel** im mittleren Preissegment ausgehen.

- Nicht zulässig soll für das neue Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen der Hansestadt Wismar das gesamte Spektrum der **Bekleidungs- / Schuh- und Sportsortimente** sein, weshalb diese Sortimente von den Gutachtern im Folgenden ausgeschlossen wurden. Diese Sortimente sind daher nicht Teil der Positivliste. Im begrenzten Umfang können Bekleidungsangebote als Randsortimente (z.B. Babybekleidung im Babymarkt) das Angebot künftig in untergeordneter Form abrunden.

Insgesamt ist die **Positivliste nicht abschließend**, denn sollten zukünftig weitere Ansiedlungen in der Innenstadt von Wismar aufgrund mangelnder Flächenpotenziale nicht umsetzbar sein, so stellt der Innenstadt-Ergänzungsbereich Am Dreweswäldchen hierfür einen prädestinierten

Standort dar. Dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, die aufgrund fehlender Sortimentsüberschneidungen mit zentralen Versorgungsbereichen generell als unschädlich anzusehen sind.

Angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel durch den Online-Handel ist es empfehlenswert, verstärkt solche Vertriebsformen zu akquirieren, die kanalübergreifend Umsätze erwirtschaften („Cross-Channel"), da hierdurch auch die Chancen des weiterhin wachsenden Online-Handels genutzt werden können. Zukunftsfähige Handelsformate / Betreiber tragen in erhöhtem Maße zu einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung in Wismar bei.

Konzeptionell sind dabei rd. 10.000 m² VK (zzgl. Dienstleistungen / Gastronomie) als maximale Obergrenze der Flächendimensionierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen verbindlich fixiert. Um hinreichend flexibel auf Marktentwicklungen / -veränderungen reagieren zu können, sind in den einzelnen Warengruppen flächenseitige Maximalwerte dargestellt, die in der Addition die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche merklich überschreiten. Wie bei ‚kommunizierenden Röhren' werden auch in diesem Falle Mehrflächen einer Branche mit Minderflächen einer anderen Branche einhergehen müssen, damit der Gesamtwert der Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Teil B: Auswirkungsanalyse für das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen

II. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 BauNVO

Für die Umsetzung der Planung auf dem Vorhabengrundstück ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [26]

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissions-schutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, dies ist i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall.

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3

[26] Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

1.2 Landes- und Regionalplanung

1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (**LEP M-V 2016**) erlassen. Die Verordnung geht in Abschnitt 4.3.2 ausführlich auf Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein.

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

– die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie

– weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)

(6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.

Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Eine städtebaulich integrierte Lage wird im Rahmen des LEP M-V 2016 (Begründung zu 4.3.2) wie folgt definiert:

> „Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen."

Abbildung 7: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)[27]

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

In Hinblick auf **Einzelhandelsagglomerationen** ist Folgendes anzumerken: § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP M-V 2016, Abschnitt 4.3.2 (1) definiert Einzelhandelsagglomerationen als großflächige Einzelhandelsbetriebe. In der Begründung zum LEP wird eine Einzelhandelsagglomeration als eine „Ansammlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen" definiert. Im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 ist das komplette Fachmarkt- bzw. Einkaufszentrum als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu sehen, da es einheitlich geplant, genehmigt und betrieben werden

[27] Auf kommunaler Ebene kann bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten davon abgewichen werden.

soll. Für dieses Fachmarktzentrum sollen bestimmte zentrenrelevante Randsortimente, deren Umfang sich auf die Verkaufsfläche der Gesamtagglomeration bezieht, und vorbehaltlich einer rechtssicheren Auswirkungsanalyse, zugelassen werden.

1.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) wurde am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012. Das RREP Westmecklenburg ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm von 1996.

Im Kapitel 3.1.2 (6) definiert das RREP den Stadt-Umland-Raum Wismar mit der Hansestadt Wismar als Kernstadt. So umfasst der Stadt-Umland-Raum Wismar das Gebiet der Hansestadt Wismar sowie die Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow (ohne OT Schimm, Maßlow und Tarzow), Metelsdorf und Zierow. Gemäß dem LEP M-V 2016 gehört die Gemeinde Lübow nun ganzheitlich dem Stadt-Umland-Raum Wismar an. Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Im Kapitel 3.1.3 (6) wird der Hansestadt Wismar mit seiner historischen Altstadt als UNSECO-Welterbe eine besondere Funktion im Bereich des Städte- und Kulturtourismus zugesprochen, die weiter ausgebaut werden soll.

Des Weiteren wird die Hansestadt Wismar im Rahmen des RREP Westmecklenburg 2011 als ein Mittelzentrum ausgewiesen (vgl. Kapitel 3.2.1 (3)). Nachfolgend wird in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Hansestadt wie folgt ausgeführt:

> „(4) Mittelzentren sollen als - Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, - regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. (mittelzentrale Versorgung)
>
> (5) 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. (Z) (Hansestadt Wismar)“

1.3 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar

Um möglichen nachteiligen Folgen einer ungezügelten Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln zu begegnen, hat der Regionale Planungsverbund Westmecklenburg im Jahr 2012 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen. Es soll als Steuerungsinstrument dienen, mit dem die Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) konzentriert werden kann. Die Konzepterarbeitung ist durch die Arbeitsgruppe SUR-Wismar begleitet worden. Die Fertigstellung erfolgte im

Dezember 2012. Die Gemeinden, die Hansestadt Wismar und die Verbandsversammlung haben das Konzept als Handlungsgrundlage beschlossen.

Im regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) werden innerhalb des SUR Wismar folgende Standortkategorien definiert (vgl. Karte 4)[28]:

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- sieben Nahversorgungszentren, davon sechs (inkl. Hansehof) in der Hansestadt Wismar und eins in Dorf Mecklenburg
- neun Nahversorgungsstandorte
- zwei sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage
- zwei dezentrale Ergänzungsstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung sowie
- zwei dezentrale Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Ein Teil des HEVAG-Geländes wurde 2012 als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Hansehof ausgewiesen. Dem (perspektivisch) bipolaren Nahversorgungszentrum Hansehof wird darüber hinaus nach der Entwicklung der Potenzialflächen am HEVAG-Gelände eine Funktion als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugesprochen. Im Gutachten vom November 2018 stellt Junker + Kruse fest, dass sich die Einzelhandelssituation im bestehenden NVZ Hansehof seit 2012 nicht verbessert hat, die strukturprägenden Anbieter sind als nicht zeitgemäß zu bewerten. Die Projektentwicklung am HEVAG-Gelände würde zu einer deutlichen Aufwertung der städtebaulichen Situation im NVZ Hansehof führen. Im Kapitel 4.4. des J+K Gutachtens vom November 2018 wird angeführt, dass der Standort des HEVAG-Geländes künftig eine ergänzende Funktion erfüllen soll, zumal die denkmalgeschützte Altstadt städtebaulichen Restriktionen in Hinblick auf großflächige Fachmarktansiedlungen unterliegt.

Für das Nahversorgungszentrum Hansehof wurden folgende Entwicklungsziele festgesetzt (vgl. REHK SUR Wismar 2012, S. 62-63):

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung
- Teilw. Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute marktübliche Größen
- Zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes am HEVAG-Gelände.

[28] In den Kommunen Rudolstadt und Bad Blankenburg wurden in dem Konzept 8 bzw. 2 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurden auch Listen zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente erstellt. Sie werden nachfolgend in der Tabelle 9 wiedergegeben. Die nicht angeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Tabelle 9: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
▪ Back- und Fleischwaren ▪ Drogeriewaren ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) ▪ Pharmazeutika ▪ Reformwaren ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen / Zeitschriften	
Zentrenrelevante Sortimente	
▪ Angler- und Jagdbedarf und Waffen ▪ Bekleidung ▪ Bettwäsche ▪ Bild- und Tonträger ▪ Bücher ▪ Büromaschinen ▪ Campingartikel ▪ Computer und Zubehör ▪ Elektrokleingeräte ▪ Fahrräder und technisches Zubehör ▪ Fotoartikel ▪ Gardinen ▪ Geschenkartikel ▪ Glas / Porzellan / Keramik ▪ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle ▪ Haushaltswaren ▪ Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche ▪ Hörgeräte	▪ Kinderwagen ▪ Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen ▪ Künstlerartikel, Bastelzubehör ▪ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel ▪ Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme ▪ Musikinstrumente und Zubehör ▪ Optik, Augenoptik ▪ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren ▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel ▪ Sanitätsbedarf ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel / -kleingeräte ▪ Sportbekleidung ▪ Sportschuhe ▪ Telekommunikation und Zubehör ▪ Uhren / Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör ▪ Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: REHK SUR Wismar 2012, S. 80

Die untersuchungsrelevanten Ansiedlungsgrundsätze im SUR Wismar können in der Anlehnung an das Kapitel 6 und die Tabelle 8 des REHK (vgl. S. 90 – 91) wie folgt zusammengefasst werden:

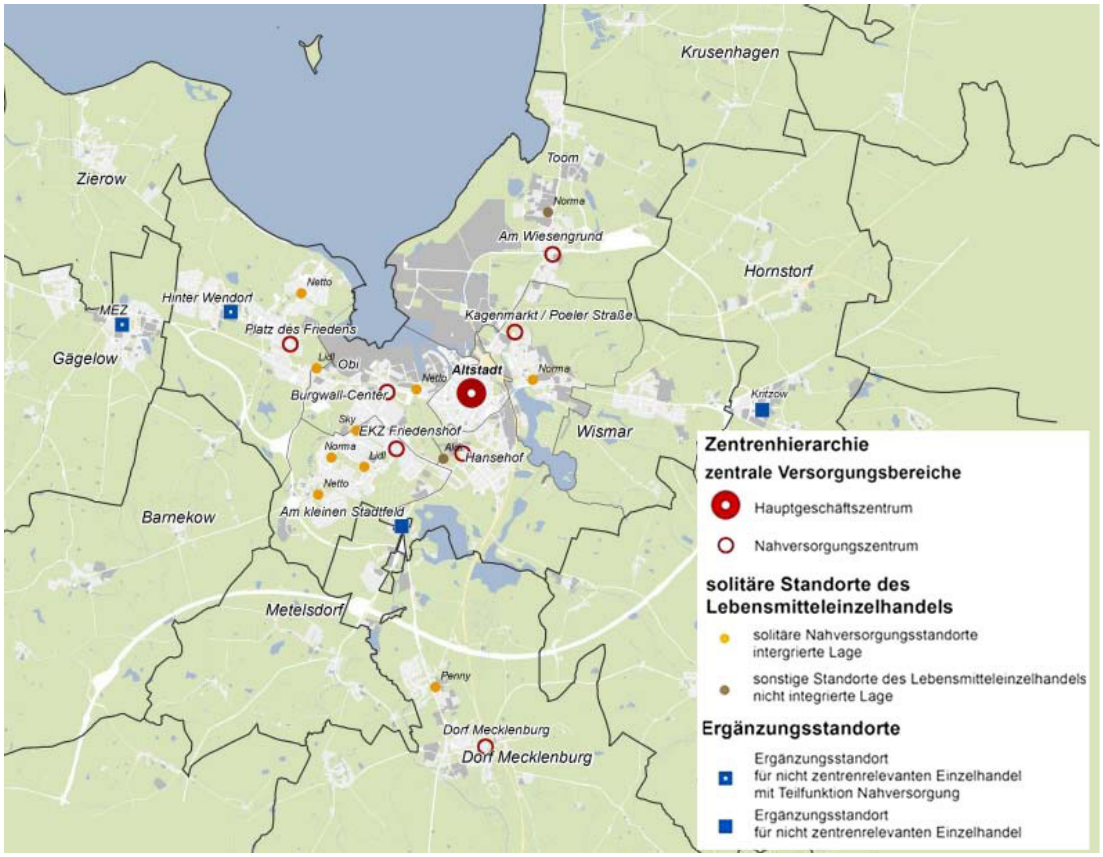
- in zentralen Versorgungsbereichen dürfen klein- und großflächige Nahversorgungsbetriebe sowie kleinflächige zentrenrelevante Betriebe angesiedelt werden (vgl. Grundsatz 1, S. 84).
- großflächige zentrenrelevante Betriebe dürfen nur innerhalb des innerstädtischen Kernbereichs angesiedelt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Innenstadt unterrepräsentierten zentrenrelevanten Warengruppen auch in den innerstädtischen Ergänzungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Grundsatz 2, S. 85).

- Außerhalb der Innenstadt sollen typische zentrenrelevante Randsortimente auf rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² VK und 500 m² VK pro Sortiment begrenzt werden. Ggf. ist eine Einzelfallprüfung erforderlich (vgl. S. 87-88).

- Der Grundsatz 3 des REHK SUR Wismar 2012 (vgl. S. 88) besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen liegen **können** und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen **sollen** (= *Hervorhebung durch den Verfasser*).

- Einzelhandelsagglomerationen, die Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment umfassen, sollen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden (vgl. Grundsatz 4, S. 89).

Karte 4: Zentrale Versorgungsbereiche im SUR Wismar



Quelle: REHK SUR Wismar 2012, S. 50, GMA-Bearbeitung 2019

III. Daten zum Vorhaben

1. Definition des Vorhabens

Gemäß EuroHandelsInstitut (EHI) ist die folgende Definition für den Standort Am Dreweswäldchen anwendbar[29]:

„Shopping-Center / Einkaufszentrum

Shopping-Center sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken. Sie sind charakterisiert durch

- räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Größe
- eine Vielzahl von Fachgeschäften unterschiedlicher Branchen, in der Regel in Kombination mit einem oder mehreren dominanten Anbietern (Warenhaus / Kaufhaus / SB-Warenhaus)
- ein großzügig bemessenes Angebot an Pkw-Stellplätzen
- zentrales Management bzw. zentrale Verwaltung
- gemeinsame Wahrnehmung bestimmter Funktionen durch alle Mieter (z. B. Werbung)
- und verfügen im Allgemeinen über eine Einzelhandelsgeschäftsfläche von mindestens 10.000 m2. Soweit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb baulich und / oder rechtlich nicht in das Center integriert ist, aus Sicht der Verbraucher mit diesem jedoch eine Einheit bildet, gilt er als Teil des Shopping-Centers. Hotels, Wohnungen und neutrale Büroflächen werden nicht als Bestandteile des Shopping-Centers betrachtet. Außer den vom Einzelhandel belegten Geschäftsflächen verfügt ein Einkaufszentrum über weitere von gewerblichen Nutzern angemietete Flächen.
- Zu unterscheiden ist dabei insbesondere zwischen Flächen
  - für gastronomische Einrichtungen
  - für Dienstleistungsbetriebe aller Art (Bank, Reisebüro, Kino, Fitness-Studio u. a.).

Die Gesamtfläche eines Shopping-Centers umfasst neben der Geschäftsfläche die allgemeine Verkehrsfläche, die Fläche der Centerverwaltung und die Sanitärräume.“

2. Projektkonzeption

In Wismar ist auf dem ehemaligen HEVAG-Gelände der Neubau des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen mit Wohnungen und touristischen Nutzungen geplant. Vorgesehen sind Einzelhandel, mehrgeschossiger Wohnungsbau / ein Boardinghaus[30], ein Wohnmobilstellplatz

29 Quelle: EuroHandelsInstitut (EHI) Handelsdaten aktuell 2018, S. 382 - 383.
30 Kurz- bis mittelfristige Beherbergung mit hotelähnlichen Leistungen.

und ein öffentlicher Parkplatz. Durch die angrenzende Lage an die Innenstadt können sowohl Bewohner des Stadtteils als auch Pendler aus der Region von einem breiten Angebotsspektrum profitieren. Den zahlreichen Touristen, die die historische Altstadt besuchen möchten, werden Übernachtungsmöglichkeiten und (Wohnmobil-) Stellplätze in unmittelbarer Innenstadtnähe angeboten. Dadurch wird sowohl die Gesamtattraktivität der Hansestadt Wismar als auch der Altstadt gesteigert.

Konkret ist geplant, im ersten Abschnitt den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Vorgesehen ist ein zweigeschossiges u-förmiges Gebäude mit max. 10.000 m² VK. Im Erdgeschoss sollen u. a. Edeka und Aldi einziehen. Dabei soll der Edeka-Markt seinen Standort aus dem bestehenden Nahversorgungszentrum Hansehof (derzeit ca. 800 m² VK) östlich der Schweriner Straße in das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen verlagern und auf rd. 2.500 m² VK erweitern[31]. Aldi wird den nicht integrierten Bestandsstandort in der Bürgermeister-Haupt-Straße (ca. 600 m² VK) aufgeben und mit dem Umzug in das perspektivische Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen seine Verkaufsfläche ebenfalls erweitern.

Zu den weiteren gewünschten Anbietern zählen u. a. ein Biofachmarkt, ein Drogeriemarkt, ein Möbel- und Baumarkt, ein Babyfachmarkt und ein Fahrradfachmarkt. Diese Anbieter sind grundsätzlich mit der in Teil A erarbeiteten Positivliste (vgl. Kap. I. 5, S. 33) vereinbar. Weiterhin soll die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Elektronikfachmarktes überprüft werden, da dieses Sortiment in der Innenstadt fehlt und hierdurch das Angebot innerhalb des Mittelzentrums an Attraktivität gewinnen würde. Die Hansestadt Wismar ist bestrebt, auf ca. 800 m² Verkaufsfläche mittelgroße Ladeneinheiten (je ca. 200 m²) für regionale Lebensmittelanbieter wie z. B. Kaffeerösterei, Fischfeinkost und Fleischereihandwerk etc. zu schaffen, die Verkaufsräume in Wismar suchen, die anknüpfend an die Tradition vor Ort spezialisierte Lebensmittelsortimente offerieren[32].

Nicht zulässig soll für das neue Nahversorgungszentrum am Dreweswäldchen der Hansestadt Wismar das gesamte Spektrum der Bekleidungs- / Schuh- und Sportsortimente sein, weshalb diese Sortimente von den Gutachtern im Folgenden ausgeschlossen wurden.

Dem Einkaufspublikum werden ca. 350 Parkplätze zur Verfügung stehen. Weitere etwa 100 Stellplätze werden durch die Hansestadt Wismar im Außenbereich des Nahversorgungszentrums bewirtschaftet. Ein Wohnmobilstellplatz, der seitens der Stadtverwaltung ebenfalls gewollt ist, soll privat betrieben werden. Des Weiteren ist mehrgeschossiger Wohnungsbau mit ca. 120 Wohneinheiten in etwa zehn Häusern im Bereich des ehemaligen Aldi-Grundstücks in der Bürgermeister-Haupt-Straße geplant. Dadurch wird der ursprüngliche Aldi-Standort aus einzelhändlerischer Hinsicht vom Markt genommen.

31 In die freiwerdende Edeka-Bestandsimmobilie kann der benachbarte Netto-Markt umziehen und dabei geringfügig erweitern. Eine Analyse dieser Erweiterung wird in der vorliegenden Analyse nicht durchgeführt, da der Umzug / Erweiterung innerhalb des bestehenden Baurechts stattfinden kann.

32 Vorstellbar wäre z.B. der Werksverkauf der örtlichen Molkerei Rückert, der Kaffeerösterei Roman oder einer Sektkellerei.

Abbildung 8: Architektursimulation Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen

Quelle: peko GmbH

Abbildung 9: Lageplan Nahversorgungszentrum (Plankonzept)

Quelle: peko GmbH, Stand: 04. Oktober 2018.

3. Vereinbarkeit der Projektkonzeption mit dem REHK SUR Wismar 2012

Im REHK SUR Wismar 2012 ist der Standort als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) mit einer gesamtstädtischen Ergänzungsfunktion ausgewiesen.

Demnach sollen hier künftig bevorzugt nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) sollen gemäß dem Konzept primär der Wismarschen Altstadt vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können[33].

Mit der Entwicklung des Einkaufszentrums in Verbindung mit Beherbergungs- (Wohnmobilstellplatz, Boardinghaus) und Wohnnutzungen (120 Wohnungen) sowie Parkplätzen (350 centereigene sowie 100 durch die Hansestadt Wismar bewirtschaftete Parkplätze) wird v. a. das oberste Entwicklungsziel, die Erhöhung der Gesamtattraktivität und -ausstrahlung der Hansestadt Wismar, erreicht.

Des Weiteren ist die Projektplanung mit den folgenden Entwicklungszielen vereinbar, die das REHK SUR Wismar 2012 für das perspektivische Nahversorgungszentrum Hansehof vorgibt[34]:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung
- Teilw. Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an heute marktübliche Größen
- Zentrenverträgliche Entwicklung eines bipolaren Zentrums zur Behebung des städtebaulichen Missstandes am HEVAG-Gelände

Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens wird im Kapitel VI des GMA-Gutachtens behandelt.

Ein weiterer Grundsatz des REHK SUR Wismar besagt, dass typische zentrenrelevante Randsortimente außerhalb der Innenstadt auf rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² VK und 500 m² VK pro Sortiment begrenzt werden sollen, wobei ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich ist[35]. Eine pauschale Begrenzung der Randsortimente bis zu einem gewissen Prozentsatz bzw.

33 vgl. Erläuterungen zum Grundsatz 2 des REHK SUR Wismar 2012. S. 86
34 vgl. REHK SUR Wismar 2012, S. 62-63.
35 vgl. ebenda, S. 87-88.

mittels einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze ist gemäß dem aktuellen LEP M-V 2016 unzulässig. Dabei stellt das LEP übergeordnete landesplanerische Ziele dar, die mittels eines Einzelhandelskonzeptes nicht außer Kraft gesetzt werden können.

Insofern ist der nachstehend beschriebene Grundsatz des REHK SUR Wismar 2012 nicht mit dem LEP 2016 vereinbar und soll nicht berücksichtigt werden. Der zulässige Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente muss ausschließlich im Rahmen einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse ermittelt werden.

Zusammenfassend wird folgendes festgehalten: Sofern eine Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden kann, ist die Entwicklung des perspektivischen Einkaufszentrums Am Dreweswäldchen mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar.

Unter dem Strich werden in der vorliegenden Analyse folgende Sortimente untersucht:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- zoologische Artikel
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Elektrowaren

Die übrigen Sortimente sind entweder nicht zentrenrelevant, zu spezifisch und in Wismar bislang kaum vertreten (Kinderwagen) oder werden auf einer sehr geringen Verkaufsfläche (< 100 m² VK) angeboten, so dass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von vornherein ausgeschlossen bzw. bei der Einzelbetrachtung der Wettbewerbsstandorte im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als minimal einzustufen und nicht nachweisbar sind[36].

[36] Umsatzumverteilungen pro Standort < 0,1 Mio. €.

IV. Potenzielles Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets

Der Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes für das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als potenzielles Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit **regelmäßigen**, **dauerhaften** und **ausgeprägten** Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- Darstellungen zur Reichweite des Einzugsgebietes der Hansestadt Wismar im Rahmen des REHK SUR Wismar 2012
- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur)
- Sortiments- und Anbieterstruktur, Dimensionierung und daraus zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens (Agglomerationseffekte)
- verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen im Untersuchungsraum
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region

Zu beachten ist, dass nicht alle Nutzungen am Standort Am Dreweswäldchen das potenzielle Einzugsgebiet in gleich hoher Intensität erschließen können. So decken z.B. Möbelanbieter ein tendenziell größeres Einzugsgebiet ab als z.B. die Anbieter aus dem kurzfristigen / täglichen Bedarfsbereich (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren).

Das Einzugsgebiet wird unter Berücksichtigung der genannten Faktoren wie folgt abgegrenzt:

Tabelle 10: Potenzielles Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen

Zone	Gemeinde / Stadt	Einwohner	
		absolut	anteilig in %
Zone I	Hansestadt Wismar	42.550	41
Zone II	Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf, Zierow	10.859	10
Zone III	Bad Kleinen, Benz, Bibow, Blowatz, Boiensdorf, Bobitz, Glasin, Groß Stieten, Hohenkirchen, Hohen Viecheln, Insel Poel, Jesendorf, Lübberstorf, Neuburg, Neukloster, Ventschow, Warin, Züsow, Zurow	26.766	26
Zone IV	Alt Meteln, Bernstorf, Boltenhagen, Dalberg-Wendelstorf, Damshagen, Grevesmühlen, Klütz, Plüschow, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow, Zickhusen	24.732	23
Einzugsgebiet gesamt		**104.907**	**100**

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenstand: 31.12.2018.

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen umfasst in **Zone I (= Kerneinzugsgebiet)** die Stadt Wismar. Es ist davon auszugehen, dass zu den Einwohnern der Zone I aufgrund der räumlichen Nähe die intensivsten Einkaufsbeziehungen bestehen werden, sodass der Bereich als Naheinzugsgebiet definiert werden kann. Ein Teil der Bevölkerung kann den Standort aus den nördlichen, östlichen und südlichen Wohngebieten fußläufig erreichen[37].

Zone II (= Naheinzugsgebiet) umfasst die Umlandgemeinden des SUR Wismar. Für diesen Raum stellt die Hansestadt Wismar in ihrer Funktion als Mittelzentrum einen beutenden Standort für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs (Einzelhandel, öffentliche- und kulturelle Einrichtungen, etc.) dar. Trotz der verkehrlich guten Erreichbarkeit wird hier aufgrund der größeren Entfernung sowie des alternativen Einkaufsangebotes vor Ort (v. a. an dezentralen Ergänzungsstandorten) mit Kundenmehrfachorientierungen zu rechnen sein.

Das **Ferneinzugsgebiet (Zonen III und IV)** steckt ein großräumiges Gebiet ab. In diesem Ferneinzugsgebiet kann aufgrund der Entfernung für viele, v. a. nahversorgungsrelevante Sortimente, nur noch von einer geringen Marktdurchdringung ausgegangen werden. Es soll somit der unterschiedlich zu betrachtenden Marktdurchdringung der Sortimente nach ihrer Fristigkeit Rechnung getragen werden. Aufgrund des leistungsfähigen Besatzes außerhalb des Einzugsgebietes – vorwiegend in den Oberzentren Lübeck, Schwerin und Rostock sowie in den Mittelzentren Grevesmühlen (noch im Einzugsgebiet) sowie Bad Doberan (außerhalb des Einzugsgebietes) – ist von

37 Das REHK SUR Wismar 2012 geht von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 Metern aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen je nach Topographie bei bis zu 15 Minuten bzw. 1.000 Metern (vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels vom 28.09.2017, Abschnitt 2.3.2.4)

weniger intensiven Kundeneinzugsbeziehungen zu dem Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen auszugehen. Die Zone III umfasst dabei die Städte und Gemeinden des mittelzentralen Kongruenzraumes[38], in der Zone IV sind die Städte und Gemeinden zusammengefasst, die nicht Teil des mittelzentralen Verflechtungsbereiches sind.

Darüber hinausgehende Kundenzuführungseffekte an den Standort (v. a. durch Übernachtungs- und Tagestouristen) werden im Rahmen von **Streukundeneffekten** abgebildet und sind auf die Nähe des Mikrostandortes zur historischen Altstadt von Wismar zurückzuführen. Dieses gilt auch für Sortimente, die durch ihre Angebotsspezialisierung dazu beitragen können, das Einzugsgebiet Wismars zu erweitern bzw. in gewissem Umfang weiter entfernt wohnende Menschen zum Einkauf in Wismar zu bewegen.

2. Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.035.[39]

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Wismar und untersuchungsrelevante Sortimente, betrugen die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei

- Nahrungs- und Genussmittel: ca. 2.210 €
- Drogeriewaren: ca. 286 €
- Pharmazeutika: ca. 165 €
- zoologische Artikel: ca. 62 €
- Elektrowaren: ca. 560 €
- Spielwaren: ca. 49 €
- Fahrräder und Zubehör: ca. 92 €.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[40] heranzuziehen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wismar bei 85,6 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den Gemeinden der Zone II liegt das Kaufkraftniveau zwischen 85,3 und 98,8, während in der Zone III die Bandbreite der Kaufkraftkennziffern (77,4 – 103,6) breiter gefächert ist.

38 vgl. LEP 2016, Abbildung 8
39 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.
40 Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

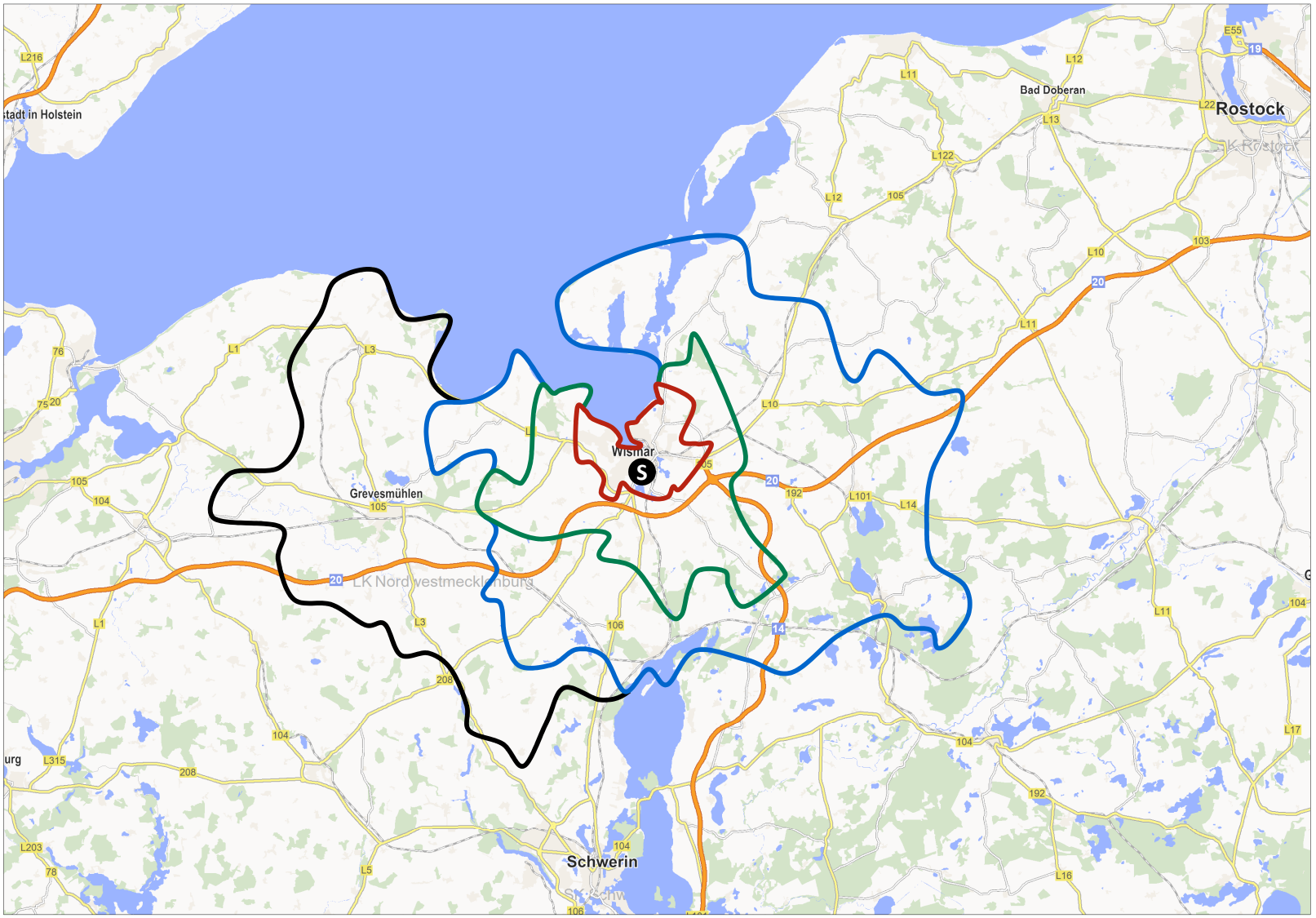
Unter Einbeziehung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten ergeben sich im abgegrenzten Einzugsgebiet folgende untersuchungsrelevante Nachfragevolumina:

Tabelle 11: Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet

Warengruppe	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Einzugsgebiet
		Kaufkraft in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	80,5	22,4	51,0	47,3	201,2
Drogeriewaren	10,4	2,9	6,6	6,1	26,0
Pharmazeutika	6,0	1,7	3,8	3,5	15,0
zoologische Artikel	2,3	0,6	1,4	1,3	5,6
Elektrowaren	20,4	5,7	12,9	12,0	51,0
Spielwaren	1,8	0,5	1,1	1	4,4
Fahrräder und Zubehör	3,4	0,9	2,1	2,0	8,4
Summe	**124,8**	**34,7**	**78,9**	**73,2**	**311,6**

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Karte 5: Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums Am Dreweswäldchen



Legende

- Zone I
- Zone II
- Zone III
- Zone IV
- S Standort

ca.-Darstellung, tatsächliche Abgrenzung orientiert sich an statistischer / administrativer Gliederung

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing GMA-Bearbeitung 2019

V. Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer aktuellen Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels, die im Juni und Juli 2019 von der GMA durchgeführt wurde. Der Untersuchungsraum, welcher die räumliche Begrenzung der Bestandserhebung bildet, umfasst gemäß dem Auftrag den Stadt-Umland-Raum Wismar. Für diese untersuchungsrelevanten Städte und Gemeinden ist davon auszugehen, dass hier in Folge des Vorhabens die höchsten Umsatzumverteilungen zu erwarten sind[41].

Als Wettbewerber für das Vorhaben kommen sämtliche Betriebsformen in Betracht, die zumindest teilweise einen der projektrelevanten Sortimentsbereiche führen. Entsprechend wurden sowohl Fachgeschäfte und Fachmärkte als auch Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser sowie Kauf- und Warenhäuser berücksichtigt.

Ein besonderes Augenmerk genießen in diesem Zusammenhang die Anbieter in den **zentralen Versorgungsbereichen**. Grundlage der Abgrenzung bildet das REHK SUR Wismar 2012.

2. Struktur- und Leistungsdaten im SUR Wismar

Im Folgenden wird die relevante Wettbewerbssituation, die anhand der GMA-Erhebungen im Sommer 2019 erfasst wurde, dargelegt.

Insgesamt wurden im **SUR Wismar** rd. 128.250 m² VK registriert, auf der rd. 358 Mio. € Umsatz erwirtschaftet wird.

In der **Hansestadt Wismar** sind hierarchische Strukturen von zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Innenstadt, sechs Nahversorgungszentren) festzustellen, welche durch dezentrale Ergänzungsstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte ergänzt werden. In Wismar ist mit knapp 350 Betrieben und über 89.000 m² VK der Großteil des Verkaufsflächenangebots im SUR vorzufinden, wobei hier als Angebotsschwerpunkte insbesondere die Innenstadt und der Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (u. a. mit Marktkauf, Expert, Möbel Roller) hervorzuheben sind.

41 Diese Vorgehensweise ist methodisch plausibel und begründbar, da die vermeintlich am stärksten betroffenen zentralen Standorte im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen berücksichtigt werden. Zwar sind Umsatzumverteilungen in noch weiter entfernt gelegenen Standorten nicht komplett auszuschließen, werden aber im Vergleich geringer ausfallen.
Ähnlich verhält es sich bei Standorten niedriger(er) Zentralitätsstufe, die üblicherweise ein geringeres Angebotsspektrum in den zentrenrelevanten Branchen führen und von daher per se geringere Auswirkungen erwarten lassen. Sofern es also im SUR Wismar nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die jeweiligen Einzelhandelsstrukturen kommen wird, können etwaige relevante Auswirkungen für weiter entfernte Standorte niedrigerer Zentralitätsstufe im Analogieschlussverfahren weiterhin komplett ausgeschlossen werden.

Das **Hauptzentrum Innenstadt** besitzt mit knapp 22.000 m² VK in mehr als 200 Betrieben den mit Abstand größten Verkaufsflächenbesatz aller zentralen Versorgungsbereiche in Wismar. Zu unterstreichen ist, dass dieses Zentrum hohe Anteile an Gütern des mittelfristigen Bedarfs (ca. 58 %) aufweist, was die Versorgungsfunktion der Innenstadt sowohl für den gesamten Stadt-Umland-Raum als auch für die umliegende Region unterstreicht. Der Branchenmix bzw. die Branchenvielfalt ist bei allen Bedarfstypen als hoch zu bewerten. Die großflächigen Magnetbetriebe in der Innenstadt sind Karstadt, C&A und H&M. Karstadt kann in Wismar auf eine lange Tradition sowie Erfolgsgeschichte zurückblicken und stellt das erste Karstadt-Haus in Deutschland dar. Entsprechend verfügt Karstadt über eine gefestigte Marktposition vor Ort, die sich in einem guten Kundenzuspruch widerspiegelt und von dem Touristenzuspruch profitieren kann. Die anderen flächengrößeren Magnetbetriebe sind u. a. Edeka, Rossmann, Hugendubel, Takko, New Yorker, Gerry Weber, Esprit, Only, Schuh Armbruster und Reno, die sich jedoch unterhalb der Großflächigkeit befinden.

Tabelle 12: Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar

Sortimente	VK in m²		
	Wismar	Umland-gemeinden	insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	25.230	9.365	34.595
Drogeriewaren	4.265	1.050	5.315
Pharmazeutika	740	90	830
zoologische Artikel	1.055	460	1.515
Elektrowaren	3.710	2.295	6.005
Spielwaren	490	220	710
Fahrräder und Zubehör	395	270	665
Projektrelevante Sortimente insgesamt	**35.885**	**13.750**	**49.635**
Sonstige nicht untersuchungsrelevante Sortimente	53.315	25.600	78.915
Einzelhandel insgesamt	**89.200**	**39.350**	**128.550**

GMA-Erhebungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich), inkl. des bestehenden NVZ Hansehof Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

In den Umlandgemeinden befindet sich die größte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (über 30 Betriebe und rd. 27.200 m² VK) in **Gägelow** am Ergänzungsstandort MEZ (u. a. mit Kaufland, Norma, Adler, Kik, Reno, Medimax, Dänisches Bettenlager, Möbel Pfiff und Hagebau).

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde **Hornstorf** (insgesamt rd. 6.200 m² VK) konzentriert sich fast ausschließlich auf den dezentralen Ergänzungsstandort Kritzow mit Real und Aldi.

In **Dorf Mecklenburg** sind knapp 4.000 m² VK vorhanden, der Großteil davon entfällt auf die Märkte Thomas Phillips Sonderposten, Netto und Penny.

Die Einzelhandelsstrukturen in den übrigen Umlandgemeinden sind kleinflächig strukturiert und weisen keine strukturprägenden Magnetbetriebe auf.

3. Wettbewerbssituation in Wismar

Die Gesamtverkaufsfläche aller Anbieter mit vorhabenrelevanten Sortimenten in Wismar – differenziert nach Lagen – ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen. Es kann Folgendes festgehalten werden:

- Insgesamt sind in Wismar rd. 39.250 m² projektrelevante Verkaufsfläche verortet, hiervon macht das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit 64 % den Großteil aus.
- Den räumlichen Schwerpunkt bei Fahrrädern (44 %) bildet das Hauptzentrum Innenstadt ab. Bei Nahrungs- und Genussmitteln entfallen 35 % der Verkaufsfläche auf Nahversorgungszentren und 28 % auf Ergänzungsstandorte (Hinter Wendorf, Am Kleinen Stadtfeld).

Derzeit sind in **Wismar** folgende wesentliche Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Warengruppen anzuführen:

Tabelle 13: Hauptwettbewerber in der Hansestadt Wismar

Name	VK-Größenklasse	Lage / ZVB
Lebensmittelmärkte > 400 m² VK		
Edeka	400 - 800	Hauptzentrum Innenstadt
Markant	1.000 – 1.200	NVZ Platz des Friedens
Netto (dansk)	400 – 800	
Markant	800 – 1000	NVZ Kagenmarkt
Edeka Jens Meier	800 – 1000	NVZ Hansehof
Netto (dansk)	400 – 800	
Netto (dansk)	400 - 800	NVZ Friedenshof[42]
Rewe	1.200 - 1.500	NVZ Burgwall Einkaufszentrum
Norma	400 – 800	
Lidl	800	NVZ Am Wiesengrund
Penny	800	
Rewe	1.500	Solitärer NVS Philipp-Müller-Straße
Lidl	1.000	Solitärer NVS Lübsche Straße West
Norma	800	Solitärer NVS Philosophencenter
Netto	800	Solitärer NVS Rudolf-Breitscheid-Straße
Netto (dansk)	800	Solitärer NVS Begonienweg
Netto	400 – 800	Solitärer NVS Lübsche Straße Ost
Norma	400 - 800	Solitärer NVS Tierparkpromenade
Aldi	400 – 800	Sonst. LEH-Standort Bgm.-Haupt-Straße
Norma	400 – 800	Sonst. LEH-Standort Hoher Damm
Lidl	800 – 1.000	Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld
Marktkauf	> 6.500	Ergänzungsstandort Hinter Wendorf
Aldi	1.200 – 1.300	

[42] Anm.: Aufgrund mangelnder Versorgungsfunktion kein zentraler Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB (vgl. Urteil des VG Schwerin v. 07.05.2018: AZ 2 A 2659/15 SN)

Name	VK-Größenklasse	Lage / ZVB
Drogeriemärkte		
Rossmann	500 – 600	Hauptzentrum Innenstadt
Rossmann	500 – 600	NVZ Burgwall Einkaufszentrum
Rossmann	400 – 500	Ergänzungsstandort Hinter Wendorf
dm	700 - 800	

GMA-Erhebungen 2019

Darüber hinaus existieren in Wismar 13 **Apotheken**, sechs davon in der Innenstadt.

Beim **zoologischen Bedarf** ist in erster Linie auf den Fachmarkt Das Futterhaus am Ergänzungsstandort Hinter Wendorf hinzuweisen. Darüber hinaus existieren drei kleinflächige Fachgeschäfte. Des Weiteren wird Tiernahrung als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten.

Spielwaren sind in Wismar nur in den Fachabteilungen von Karstadt Sports und bei Marktkauf (Hinter Wendorf) zu finden, reine Spielwarengeschäfte sind nicht vorhanden.

Fahrräder und Zubehör werden in Wismar in fünf kleinen Fachgeschäften angeboten, drei davon befinden sich in der Innenstadt. Des Weiteren bieten SB-Warenhäuser und Baumärkte eine kleine Auswahl an Fahrrädern und Zubehör an.

Bezugnehmend auf **Wettbewerbsplanungen** ist anzumerken, dass im Gewerbegebiet Dargetzow ein SB-Möbel Boss mit ca. 6.000 m² VK, ein Netto Marken-Discount mit 1.150 m² VK und zwei weitere Fachmärkte mit jeweils 800 m² VK angesiedelt werden sollen. Des Weiteren soll der Norma-Markt am Philosophenweg modernisiert und auf bis zu 1.200 m² VK erweitert werden.

Tabelle 14: Angebotssituation in der Hansestadt Wismar

Sortimente	Hauptzentrum Innenstadt		Nahversorgungszentren**		solitäre Nahversorgungsstandorte		Ergänzungsstandorte		Hansestadt Wismar insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	1.955	9,3	8.755	35,2	7.330	27,9	7.190	25,8	25.230	98,2
Drogeriewaren	965	6,4	1.010	6,1	400	2,9	1.890	8,8	4.265	24,2
Pharmazeutika	315	2,4	330	1,6	95	1,2	-	-	740	5,2
zoologische Artikel	75	0,1	320	0,5	160	0,2	500	0,8	1.055	1,6
Elektrowaren	660	3,1	130	0,8	*	*	2.810	13,1	3.710	17,8
Spielwaren	*	*	-	-	-	-	*	*	*	*
Fahrräder und Zubehör	*	*	*	*	*	*	*	*	395	1,4
Projektrelevante Sortimente insgesamt	**5.535**	**24,8**	**10.645**	**44,8**	**8.185**	**33,5**	**14.890**	**53,7**	**39.255**	**156,8**
Sonstige nicht untersuchungsrelevante Sortimente	16.365	53,8	3.010	8,4	11.060	15,6	19.510	31,4	49.945	109,2
Einzelhandel insgesamt	**21.900**	**78,6**	**13.655**	**53,3**	**19.245**	**49,2**	**34.400**	**85,1**	**89.200**	**266,1**

GMA-Erhebungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
* weniger als 4 Betriebe, Ausweisung aus Datenschutzgründen nicht möglich
** inkl. des bestehenden Nahversorgungszentrums Hansehof

Bei Drogeriewaren wurde in Hinblick auf die Verkaufsflächen und getätigten Umsätze berücksichtigt, dass diese Sortimente auch bei den Lebensmittelmärkten auf Teilflächen bzw. als Aktionsware angeboten werden.

4. Wettbewerbssituation in den Umlandgemeinden

Die Möglichkeiten der Marktdurchdringung werden in Bezug auf die geplante Etablierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen nicht nur durch den Einzelhandelsbestand in Wismar beeinflusst, sondern ganz wesentlich auch durch den Einzelhandel in den Umlandgemeinden des SUR Wismar, v. a. an den Ergänzungsstandorten in Gägelow (MEZ) und Hornstorf (Kritzow). Auch hier hat die GMA im Sommer 2019 die Wettbewerbssituation erfasst. Im Umland sind demnach folgende Hauptwettbewerber anzuführen:

Tabelle 15: Hauptwettbewerber in den Umlandgemeinden des SUR Wismar

Name	VK-Größenklasse	Lage / ZVB
Lebensmittelmärkte > 400 m² VK		
Real	4.500 – 5.000	Hornstorf, Ergänzungsstandort Kritzow
Aldi	< 800	
Kaufland	4.000 – 4.500	Gägelow, Mecklenburger Einkaufszentrum (MEZ)
Norma	< 800	
Netto	< 800	Dorf Mecklenburg, solitärer NVS im OT Dorf Mecklenburg
Penny Markt	< 800	Dorf Mecklenburg, solitärer NVS im OT Karow

GMA-Erhebungen 2019

Darüber hinaus sind in den Umlandgemeinden zwei **Apotheken** ansässig (Gägelow, MEZ und Dorf Mecklenburg).

Zoologischer Bedarf wird v. a. im kleinflächigen Zoofachmarkt Hoffmann am Ergänzungsstandort MEZ sowie als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten.

Die Warengruppe **Spielwaren** kann im Umland lediglich als Randsortiment der SB-Warenhäuser Real (Ergänzungsstandort Kritzow) und Kaufland (MEZ) sowie bei Thomas Philipps (Dorf Mecklenburg) angetroffen werden.

Fahrräder und Zubehör werden in Gägelow (MEZ) in einem kleinflächigen Fachgeschäft Fahrrad Mobil mit < 200 m² VK angeboten. Ergänzend bieten SB-Warenhäuser, Hagebau und Thomas Phillips (alle an dezentralen Standorten in Hornstorf, Gägelow und Dorf Mecklenburg) eine kleine Auswahl an Fahrrädern und Zubehör an.

Tabelle 16: Angebotssituation im Umland

Sortimente	Gägelow		Hornstorf		Dorf Mecklenburg		Sonstige Umlandgemeinden		Umlandraum insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3.945	14,2	3.425	13,8	1.780	7,0	215	0,8	9.365	35,8
Drogeriewaren	460	1,8	*	*	230	0,8	-	-	1.050	3,7
Pharmazeutika	*	*	-	-	*	*	-	-	*	*
zoologische Artikel	*	*	*	*	*	*	-	-	460	1,0
Elektrowaren	*	*	*	*	*	*	-	-	2.295	10,2
Spielwaren	*	*	*	*	*	*	-	-	*	*
Fahrräder und Zubehör	*	*	*	*	*	*	-	-	270	0,9
Projektrelevante Sortimente insgesamt	**6.785**	**25,7**	**4.830**	**18,6**	**2.510**	**8,7**	**235**	**0,8**	**14.360**	**53,9**
Sonstige nicht untersuchungsrelevante Sortimente	20.425	28,5	1.385	5,0	1.480	2,4	1.700	2,6	24.990	38,5
Einzelhandel insgesamt	**27.210**	**54,2**	**6.215**	**23,6**	**3.990**	**11,2**	**1.935**	**3,4**	**39.350**	**92,5**

GMA-Erhebungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
* weniger als 4 Betriebe, Ausweisung aus Datenschutzgründen nicht möglich

Demnach ergeben sich für die Umlandgemeinden folgende einzelhandelsspezifischen Aspekte:

- Insgesamt sind in den Umlandgemeinden von Wismar rd. **14.360 m² projektrelevante Verkaufsfläche** verortet, der Großteil davon entfällt auf Gägelow (rd. 6.785 m² VK bzw. 47 %), Hornstorf (rd. 4.830 m² VK bzw. rd. 34 %) und Dorf Mecklenburg (rd. 2.510 m² VK bzw. rd. 18 %).
- Mit 98 % entfällt der höchste Anteil der projektrelevanten Verkaufsflächen auf dezentrale Ergänzungsstandorte.
- In der Summe entfallen etwa 65 % der projektrelevanten Verkaufsflächen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

VI. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen für das Einkaufszentrum Am Dreweswäldchen

1. Methodik

Die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Hierzu wird wie folgt vorgegangen:

- Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten **Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen** kommt ein Rechenansatz zum Einsatz, welcher auf einem Gravitationsmodell basiert. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt dabei einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar und hat sich in der Handelsplanung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe etabliert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:
  - Die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz, Betriebsformen, Betreiber, Erscheinungsbild, Leistungsfähigkeit etc., die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
  - der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz zwischen den einzelnen Standorten) ergibt.
- Über das Kaufkraftbewegungsmodell werden anhand der gegenüber Wettbewerbslagen ermittelten Umsatzumverteilungen die zentrenverträglichen Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt. Die Ermittlung erfolgt sortimentsspezifisch und unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter.
- Zur Berechnung der perspektivischen Umsatzherkunft des Vorhabens nach Sortimenten wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden aus den einzelnen Zonen des potenziellen Einzugsgebietes[43]. Der Umsatz wird dabei unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Nachfragevolumina (Kaufkraft) und Angebotssituation (Wettbewerb) berechnet und nimmt somit Bezug auf die ortsspezifischen Verhältnisse. Durch Division des Umsatzes mit der (geplanten) Verkaufsfläche kann die Flächenproduktivität (Umsatz / m² VK p. a.) ermittelt werden. Diese Werte lassen damit eine ortsspezifische

[43] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben bzw. die einzelnen sortimentsspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen mit dem dort vorgesehenen Einzelhandelsbesatz in der Lage sind, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens in den projektrelevanten Sortimentsbereichen an sich zu binden. Dabei wurde die aktuelle sortimentsspezifische Bedeutung des Onlinehandels berücksichtigt.

Beurteilung des Umsatzes bzw. der Flächenproduktivität zu. Die perspektivische Umsatzherkunft ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des potenziellen Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz in den einzelnen Sortimenten. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu[44].

Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu unterscheiden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in deren Leistungsfähigkeit führen, ein Konkurrenzschutz des bestehenden Einzelhandels ist jedoch nicht begründbar. Es geht hierbei vielmehr darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung, Erweiterung oder Umstrukturierung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. Zur Ableitung möglicher städtebaulicher Auswirkungen wird vor der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Orientierungswert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt, wenn in der Gemeinde z.B. eine Vorschädigung festgestellt worden ist. Im Einzelfall sind jedoch auch Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen. Rein wettbewerbliche Auswirkungen sind nicht als Begründung zur Beschränkung von Verkaufsflächen heranzuziehen, es ist vielmehr auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen abzustellen.

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

Mit zunehmender Distanz sind tendenziell geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Umgekehrt sind die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit relativ nahegelegenen und vom Besatz vergleichbaren Wettbewerbsstandorten zu erwarten. Konkret sind im vorliegenden Fall entsprechend die Innenstadt von Wismar sowie die verkehrsgünstig gelegenen Fachmarktstandorte stärker betroffen, während die weiter entfernt gelegenen Nahversorgungszentren und solitär gelegene Lebensmittelanbieter in geringerem Umfang tangiert werden.

[44] So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der ermittelte Umsatz für das Vorhaben an anderer Stelle umverteilt wird (worst-case-Betrachtung). Konjunkturelle Umsatzzuwächse (Marktwachstum) oder Umsatzzuwächse durch Einwohnerzuwächse, verstärkten Tourismus usw. werden ausgeblendet.

Des Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass die Umverteilung ausschließlich in dem hier untersuchten Stadt-Umland-Raum stattfindet, insbesondere wenn man das weit ausgedehnte Einzugsgebiet berücksichtigt. Unter worst-case-Aspekten gehen die Gutachter davon aus, dass innerhalb des sehr weit ausgedehnten Einzugsgebiets dennoch der ganz überwiegende Teil des prognostizierten Zusatzumsatzes innerhalb Stadt-Umland-Raumes umverteilt wird.

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des neu errichteten Nahversorgungszentrums bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben (auch nach der geplanten Erweiterung von Edeka und Aldi) betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen das bereits bestehende Angebot bei Edeka und Aldi zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute am Standort gebunden.

2.1 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Für den erweiterten Edeka-Markt (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) wird ein Umsatz von insgesamt ca. 9,0 Mio. € prognostiziert[45]. Davon entfallen ca. 7,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 0,9 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,5 Mio. € auf sonstige Sortimente.

Für den erweiterten Aldi-Markt (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatz von insgesamt ca. 6,6 Mio. € zu erwarten. Davon entfallen ca. 5,6 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 0,7 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,3 Mio. € sonstige Sortimente.

Da es sich bei dem Vorhaben **nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung** eines bereits langjährig am Standort Schweriner Straße ansässigen Edeka-Lebensmittelmarktes und eines unmittelbar südlich gelegenen Aldi-Discounters handelt, sind bei der weiteren Bewertung möglicher Umsatzumverteilungseffekte die durch die Erweiterung und Verlagerung entstehenden **zusätzlichen Umsatzleistungen** am Standort zu berücksichtigen, die mit der Attraktivitätssteigerung einhergehen.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung um rd. 2.400 m² ergibt sich ein modellhafter Umsatzzuwachs von ca. 8,9 Mio. €, wobei hiervon rd. 7,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel, ca. 0,9 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,4 Mio. € auf sonstige Sortimente entfallen.

[45] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Ein möglicher Biomarkt wird auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m² einen Umsatz von bis zu 2,6 Mio. € erwirtschaften können.

Für den Drogeriemarkt ist auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ein Umsatz von bis zu 4,0 Mio. € zu erwarten, wovon ca. 0,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Mit 3,0 Mio. € wird der Großteil des Umsatzes dem Kernsortiment Drogeriewaren zuzurechnen sein.

Für die ermittelte Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

Tabelle 17: Umsatzerwartung Nahrungs- und Genussmittel anhand des Marktanteilkonzepts

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			In Mio. €	In %
Zone I	80,5	13	10,5	65
Zone II	22,4	6	1,3	8
Zone III	51,0	2 - 3	1,3	8
Zone IV	47,3	2 - 3	1,2	7
Einzugsgebiet	**201,2**	**7 – 8**	**14,3**	**88**
Streuumsatz			1,9	12
Insgesamt			**16,2**	**100**

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

In Bezug auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden ca. 80 - 81 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes (mittelzentraler Verflechtungsbereich) realisiert, etwa 7 % des Umsatzes stammen aus der Zone IV und ca. 12 % des Umsatzes werden durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet, dies betrifft insbesondere Touristen.

Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde somit ein Umsatz von max. **16,2 Mio. €** ermittelt[46]. Hierbei wurden die vorgesehenen Betriebstypen Edeka, Aldi und ein Biomarkt sowie das Randsortiment im Drogeriemarkt berücksichtigt.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, regionale Produkte und Dienstleistungen am NVZ Am Dreweswäldchen zu bündeln. Hochspezialisierte handwerklich geprägte Betriebe (z. B. Kaffeerösterei, Feinkostanbieter, Lebensmittelhandwerk etc.) sollen ihre Erzeugnisse dort direkt vermarkten können. Diese Anbieter sind durch ihren hohen Spezialisierungsgrad sowie ihre (über-)regionale Ausstrahlung nicht dem klassischen Versorgungseinkauf zuzurechnen und lassen daher keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten.

46 Durchschnittswert; Raumleistung Aldi: bisher ca. 5.700 € / m²; zukünftig ca. 5.100 € / m³; Raumleistung Edeka: bisher ca. 4.200 € / m²; zukünftig ca. 3.600 € / m²

Tabelle 18: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Lagen	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Bestandsumsatz Edeka / Aldi		**5,8**	
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	9,3	0,9	9 - 10
Nahversorgungszentren	29,4	2,3	7 - 8
Ergänzungsstandorte	22,2	2,1	9 - 10
städtebaulich integrierte Streulagen	27,9	2,6	9 - 10
städtebaulich nicht integrierte Lagen	3,6	0,3	8 - 9
Summe	**92,4**	**8,2**	**8 - 9**
Umland (SUR)			
ZVB Dorf Mecklenburg	0,0	< 0,1	n. n.
Ergänzungsstandorte	28,0	1,8	6 - 7
städtebaulich integrierte Streulagen	7,1	0,4	5 - 6
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,7	< 0,1	n. n.
Summe	**35,8**	**2,2**	**6 - 7**
SUR Wismar	**128,2**	**10,4**	**8 - 9**
Außerhalb des SUR	-	-	**n. n.**
Gesamt	-	**16,2**	-

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 18):

Gegenüber dem **Hauptzentrum Innenstadt** werden ca. 0,9 Mio. € umverteilungswirksam, was einem Umsatzrückgang von max. ca. 9 – 10 % entspricht. Neben dem kleinen Edeka Markt in der Altwismarstraße (ca. 580 m² VK), der ein überwiegend fußläufiges Publikum anspricht, sind auch zahlreiche kleinere Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien in der Innenstadt zu finden. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Lebensmittelangebotes in der Innenstadt ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Gegenüber Anbietern in **Nahversorgungszentren** werden ca. 2,3 Mio. € umverteilungswirksam, was ca. 7 – 8 % entspricht. Hiervon werden insbesondere die näher gelegenen Nahversorgungszentren Burgwall Einkaufszentrum und das (ehemalige) Nahversorgungszentrum Friedenshof betroffen sein. Die Nahversorgungszentren Am Wiesengrund, Kagenmarkt und Platz des Friedens werden weniger stark betroffen sein. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten.

Gegenüber den PKW-Kundenorientierten **Wismarer Ergänzungsstandorten** sowie sonstigen **integrierten** und **nicht integrierten Lagen** werden die Umsatzrückgänge ebenfalls auf ca. 9 – 10 % begrenzt. Somit sind eine Verschlechterung der dezentralen Versorgung und eine Beeinträchtigung der bestehenden, flächendeckenden Nahversorgung durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Gegenüber **Ergänzungsstandorten im übrigen SUR Wismar** fallen die Umsatzumverteilungen mit ca. 1,8 Mio. € bzw. ca. 6 – 7 % geringer aus als in der Kernstadt selbst. An einzelnen Standorten in sonstigen Lagen sind Umsatzrückgänge um ca. 5 – 6 % zu erwarten. Betriebsschließungen sind im Umland infolge des Ausbaus des bipolaren Nahversorgungszentrums auszuschließen.

Zu berücksichtigen ist, dass Aldi und Edeka bereits seit Jahren im direkten Standortumfeld ansässig sind und nach gutachterlicher Schätzung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Bestandsumsatz von ca. 5,8 Mio. € erwirtschaften. Dieser Umsatz bleibt weiterhin am Standort gebunden.

2.2 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren

Ein Drogeriemarkt ist in Ergänzung zu einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter als weiterer Magnetbetrieb der Nahversorgung eine sinnvolle Ergänzung für zentrale Versorgungsbereiche. Für den Drogeriemarkt ist auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ein Umsatz von bis zu 4,0 Mio. € zu erwarten, wovon ca. 3,0 Mio. € auf Drogeriewaren entfallen werden. Bei Edeka (ca. 0,9 Mio. €) und Aldi (ca. 0,3 Mio. €) werden ebenfalls Drogeriewaren angeboten. Für die ermittelte Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

Tabelle 19: Umsatzerwartung Drogeriewaren anhand des Marktanteilkonzepts

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			In Mio. €	In %
Zone I	10,4	25	2,6	58
Zone II	2,9	15	0,4	10
Zone III	6,6	7	0,5	10
Zone IV	6,1	7	0,4	9
Einzugsgebiet	**26,0**	**15 – 16**	**4,0**	**87**
Streuumsatz			0,6	13
Insgesamt			**4,6**	**100**

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

In Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren werden ca. 77 – 78 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes (mittelzentraler Verflechtungsbereich) erwirtschaftet, etwa 9 % des Umsatzes stammen aus der Zone IV und ca. 13 % des Umsatzes entfallen auf Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets, hauptsächlich auf Touristen.

Für das Sortiment Drogeriewaren wurde insgesamt ein Umsatz von max. **4,6 Mio. €** ermittelt[47]. Hierbei wurden auch die bestehenden Drogerieflächen bei Edeka und Aldi (insg. ca. 0,7 Mio. €) anteilig berücksichtigt.

Tabelle 20: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Lagen	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Bestandsumsatz Edeka / Aldi		**0,7**	
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	6,4	0,9	13 - 14
Nahversorgungszentren	5,4	0,6	11 - 12
Ergänzungsstandorte	8,6	1,4	15 - 16
städtebaulich integrierte Streulagen	2,9	0,4	14 - 15
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,2	< 0,1	n. n.
Summe	**23,5**	**3,4**	**14 - 15**
Umland (SUR)			
ZVB Dorf Mecklenburg	0,0	< 0,1	n. n.
Ergänzungsstandorte	2,9	0,4	13 - 14
städtebaulich integrierte Streulagen	0,6	< 0,1	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,2	< 0,1	n. n.
Summe	**3,7**	**0,5**	**13 - 14**
SUR Wismar	**27,2**	**3,9**	**14 - 15**
Außerhalb des SUR	**-**	**-**	**n. n.**
Gesamt	**-**	**4,4**	**-**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 20):

Gegenüber dem **Hauptzentrum Innenstadt** werden ca. 0,9 Mio. € umverteilungswirksam, was einem Umsatzrückgang von max. ca. 13 - 14 % entspricht. Insbesondere der Rossmann Drogeriemarkt am Markt ist aufgrund der begrenzten Anzahl an Drogeriemärkten in der Kernstadt als sehr leistungsstark zu beurteilen, drei Parfümerien ergänzen das Angebot. Der bestehende Markt verfügt über eine Monopolstellung in der belebten und vor allem auch von Touristen frequentierten Wismarer Altstadt und profitiert bereits heute von den touristischen Kaufkraftpotenzialen, die diesen Markt durch seine exzellente Lage auch künftig als bevorzugtes Einkaufsziel aufsuchen

[47] Brutto-Raumleistung von etwa 5.000 € / m.

werden. Daher ist trotz einer Umverteilung über 10 % nicht von einer Beeinträchtigung des bestehenden Drogeriemarktes und dessen Fortbestand bei Realisierung des Planvorhabens auszugehen.

Gegenüber den **Nahversorgungszentren** werden ca. 0,6 Mio. € umverteilt, was ca. 11 – 12 % entspricht. Allein schon durch die räumliche Nähe wird das NVZ Burgwall Einkaufszentrum besonders betroffen sein, das als einziges NVZ über einen Drogeriemarkt (Rossmann) verfügt. Eine ggf. vorübergehende wettbewerbliche Beeinträchtigung dieses Anbieters ist nicht komplett auszuschließen, allerdings ist der Drogeriemarkt als leistungsfähig zu beurteilen. Selbst im Fall einer Geschäftsaufgabe wären Drogeriewaren im Burgwall Einkaufszentrum im Lebensmittelvollsortimenter weiterhin erhältlich und negative, städtebauliche Auswirkungen auf das Einkaufszentrum mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche (ca. 19 Einzelhandelsbetriebe) wären nicht zu erwarten.

Mit ca. 1,4 Mio. € und. ca. 15 – 16 % Umsatzrückgang entfällt der größte Teil der Umverteilung auf die **Ergänzungsstandorte in Wismar**, der Ergänzungsstandort hinter Wendorf weist zwei Drogeriemärkte auf (Rossmann, dm). Selbst im Fall der Schließung einer der beiden Märkte wäre die Versorgung mit Drogeriewaren daher weiter gewährleistet.

An den **Ergänzungsstandorten im SUR Wismar** fallen die Umsatzrückgänge mit ca. 13 – 14 % ebenfalls hoch aus, hiervon sind allerdings nur Nebensortimente von Lebensmittelmärkten betroffen. Betriebsschließungen sind im Umland nicht zu erwarten.

2.3 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf

Für das Sortiment zoologischer Bedarf wird die Ansiedlung eines Zoofachmarktes in Innenstadtnähe angestrebt. Aufgrund der bislang negativen Zentralität ist dadurch von einer Erhöhung der Kaufkraftbindung in diesem Sortiment auszugehen. Für das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen wird die Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit bis zu 800 m² empfohlen. Bei einer durchschnittlichen Brutto-Raumleistung von ca. 1.500 € / m² ergibt sich hieraus ein Bruttoumsatz von ca. 1,2 Mio. €. im Sortiment zoologischer Bedarf.

Für die ermittelte Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

Tabelle 21: Umsatzerwartung zoologischer Bedarf anhand des Marktanteilkonzepts

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			In Mio. €	In %
Zone I	2,3	30	0,7	60
Zone II	0,6	15	0,1	8
Zone III	1,4	10	0,1	12
Zone IV	1,3	10	0,1	11
Einzugsgebiet	**5,6**	**18 – 19**	**1,1**	**91**
Streuumsatz			0,1	9
Insgesamt			**1.2**	**100**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Im zoologischen Bedarf werden ca. 80 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes (mittelzentraler Verflechtungsbereich) erwirtschaftet, etwa 11 % des Umsatzes stammen aus der Zone IV und ca. 9 % des Umsatzes aus Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebiets.

Tabelle 22: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf

Lagen	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	0,1	< 0,1	n. n.
Nahversorgungszentren	0,5	0,2	34 - 35
Ergänzungsstandorte	0,8	0,2	29 - 30
städtebaulich integrierte Streulagen	0,2	< 0,1	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,0	< 0,1	n. n.
Summe	**1,6**	**0,5**	**32 - 33**
Umland (SUR)			
ZVB Dorf Mecklenburg	0,0	< 0,1	n. n.
Ergänzungsstandorte	0,9	0,2	25 - 26
städtebaulich integrierte Streulagen	0,0	< 0,1	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,1	< 0,1	n. n.
Summe	**1,0**	**0,3**	**25 - 26**
SUR Wismar	**2,7**	**0,8**	**29 - 30**
Außerhalb des SUR	**-**	**0,4**	**n. n.**
Gesamt	**-**	**1,2**	**-**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 22):

Gegenüber dem **zentralen Versorgungsbereich** Hauptzentrum Innenstadt liegen die Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

In den **Nahversorgungszentren** liegen die Umsatzrückgänge in der Summe bei ca. 0,2 Mio. € und für jeden Einzelstandort auf einem nicht nachweisbaren Niveau, dennoch sind in den bestehenden Zoogeschäften (Friedenshof, Burgwall Einkaufszentrum) höhere Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten. Generell sind zudem die Randsortimente der Supermärkte und Discounter betroffen. Die Schließung einzelner Zoofachgeschäfte ist nicht auszuschließen, aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung (Größenordnungen von unter 100 m² VK) ist jedoch nicht von einer wesentlichen städtebaulichen oder funktionalen Beeinträchtigung der Nahversorgungszentren auszugehen.

Gegenüber den **Ergänzungsstandorten in Wismar** (ca. 29 – 30 %) und **im SUR** (ca. 25 – 26 %) fallen die Umsatzumverteilungseffekte prozentual ebenfalls höher aus, mit je ca. 0,2 Mio. € nehmen sie jedoch einen eher geringen Wert ein. Die Umsatzrückgänge verteilen sich auf eine Vielzahl an Fachabteilungen, allerdings werden hauptsächlich die Zoofachmärkte in Wismar und Gägelow betroffen sein, diese Standorte haben allerdings keine städtebauliche Relevanz.

Es ist außerdem aufgrund des bestehenden Kaufkraftabflusses im zoologischen Bedarf von einer Kaufkraftrückholung (ca. 0,3 - 0,4 Mio. €) in die Hansestadt auszugehen.

2.4 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Elektrowaren

Für das Sortiment Elektrowaren wurde für die seitens der Hansestadt Wismar gewünschte Stärkung der Innenstadt im unterrepräsentierten Elektrobereich die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 800 m² VK berechnet. Zwar besteht in der Hansestadt Wismar kein unmittelbarer Ergänzungsbedarf im Elektrobereich, aufgrund der bestehenden Verteilung des Angebotes ist jedoch ein Fehlen dieser Warengruppe im Innenstadtbereich festgestellt worden. In diesem Sortiment könnte das NVZ Am Dreweswäldchen in Ergänzung zur Innenstadt Flächen bereitstellen, die in der historischen Altstadt nicht verfügbar sind.

Für die gewünschte Verkaufsflächengröße von 800 m² ist ein Umsatz von ca. **4,3 Mio. €** ermittelt worden, was einer im Online-Zeitalter hohen durchschnittlichen Brutto-Raumleistung von ca. 5.500 € / m² entspricht. Für die ermittelte Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

Tabelle 23: Umsatzerwartung Elektrowaren anhand des Marktanteilkonzepts

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			In Mio. €	In %
Zone I	20,4	15	3,1	70
Zone II	5,7	5	0,3	6 - 7
Zone III	12,9	3	0,4	9
Zone IV	12,0	3	0,4	8
Einzugsgebiet	**51,0**	**8**	**4,1**	**93**
Streuumsatz			0,3	7
Insgesamt			**4,3**	**100**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

In Bezug auf das Sortiment Elektrowaren werden ca. 87 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes (mittelzentraler Verflechtungsbereich) realisiert, etwa 8 % des Umsatzes stammen aus der Zone IV und ca. 7 % des Umsatzes werden durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet.

Tabelle 24: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektrowaren

Lagen	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	3,1	0,2	6 - 7
Nahversorgungszentren	0,8	< 0,1	n. n.
Ergänzungsstandorte	13,1	2,3	17 - 18
städtebaulich integrierte Streulagen	0,7	< 0,1	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	--	--	n. n.
Summe	17,8	2,6	14 - 15
Umland (SUR)			
ZVB Dorf Mecklenburg	--	--	n. n.
Ergänzungsstandorte	10,1	1,7	16 - 17
städtebaulich integrierte Streulagen	--	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	0,1	< 0,1	n. n.
Summe	10,2	1,7	16 - 17
SUR Wismar	**28,0**	**4,3**	**15 - 16**
Außerhalb des SUR	**-**	**0,1**	**n. n.**
Gesamt	**-**	**4,4**	**-**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 24).

Das **Hauptzentrum Innenstadt** weist nur geringe Sortimentsüberschneidungen mit einem Elektrofachmarkt auf, so dass die Umsatzrückgänge auf ca. 0,2 Mio. € bzw. ca. 6 – 7 % beschränkt bleiben.

Gegenüber den **Ergänzungsstandorten in Wismar** ist ein Umsatzrückgang von ca. 17 – 18 % zu erwarten, hiervon wird insb. der Ergänzungsstandort Hinter Wendorf (Expert, Marktkauf) betroffen sein.

Auch die **Ergänzungsstandorte im SUR**, hier insbesondere der Ergänzungsstandort Gägelow, werden von einer möglichen Ansiedlung betroffen sein. Umsatzrückgänge um ca. 16 – 17 % sind zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht sollte aufgrund der begrenzten Potenziale und der hohen Online-Anteile der Verlagerung eines bestehenden Elektrofachmarktes (Expert / MediMax) von einem der Ergänzungsstandorte an den städtebaulich gewünschten Innenstadt-Ergänzungsstandort der Vorzug vor einer kompletten Neuansiedlung gegeben werden. In diesem Fall dürfte die Verkaufsfläche auch größer als 800 m² ausfallen und sich an der bestehenden Verkaufsfläche orientieren.

2.5 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Babyartikel / Spielwaren

Für das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen wird die Ansiedlung eines Babyartikel-/Spielwarenfachmarktes mit bis zu 800 m² überprüft. Bei Babyartikeln ist in dem Stadt-Umland-Raum Wismar kein Wettbewerb vorhanden, so dass durch eine Ansiedlung eines **Babyfachmarktes** im SUR Wismar keine schädlichen städtebaulich Auswirkungen auftreten können.

Für den Fall eines reinen **Spielwarenfachmarktes** wird aufgrund der begrenzten Kaufkraft im Einzugsgebiet eine Begrenzung der Verkaufsflächen auf eine Größenordnung von max. 500 m² VK empfohlen. Da die Rekrutierung einer überregional agierenden Spielwarenkette (Smyths Toys, vormals Toys`R'Us; SpieleMax) in aller Regel größere Flächen bevorraten und deren Akquisition daher eher unwahrscheinlich ist, käme nur ein regionaler / lokaler Anbieter als möglicher Betreiber in Betracht. Die Gutachter haben daher eine durchschnittliche Brutto-Raumleistung von ca. 2.000 € / m² in Ansatz gebracht, aus der sich ein Bruttoumsatz von ca. 1,0 Mio. €. im Sortiment Spielwaren ergibt.

Für die ermittelte Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

Tabelle 25: Umsatzerwartung Spielwaren anhand des Marktanteilkonzepts

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	1,8	30	0,5	57
Zone II	0,5	20	0,1	10
Zone III	1,1	10	0,1	12
Zone IV	1,0	10	0,1	10
Einzugsgebiet	**4,4**	**19 - 20**	**0,9**	**89**
Streuumsatz			0,1	11
Insgesamt			**0,5**	**100**

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

In Bezug auf das Sortiment Spielwaren werden ca. 78 - 79 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes (mittelzentraler Verflechtungsbereich) realisiert, etwa 10 % des Umsatzes stammen aus der Zone IV und ca. 11 % des Umsatzes werden durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet.

Die leicht unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität im Bereich Bücher, PBS, Spielwaren von 84,0 % und der gleichzeitig hohe Ausgabesatz im Online-Handel von ca. 34 € pro Kopf[48] und Jahr für „Spielzeug, Hobby" weisen auf einen Kaufkraftabfluss hin, der sowohl im Einzelhandel als auch im Online-Handel messbar ist. Somit scheint eine moderate Zentralitätssteigerung durch Rückholung bisher abfließender Kaufkraft von anderen Einkaufsdestinationen in der Region sowie aus

[48] Quelle: GfK 2019, von dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung gestellt.

dem Online-Handel (je ca. 0,2 - 0,3 Mio. €) möglich, sofern in der Hansestadt Wismar ein attraktives Angebot geschaffen werden kann. Diese Kaufkraftrückholung sollte jedoch nicht überschätzt werden.

Tabelle 26: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren

Lagen	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	*	*	*
Nahversorgungszentren	--	--	n. n.
Ergänzungsstandorte	*	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen	--	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	--	--	n. n.
Summe	*	*	*
Umland (SUR)			
ZVB Dorf Mecklenburg	--	--	n. n.
Ergänzungsstandorte	*	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen	--	--	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*	*
Summe	*	*	*
SUR Wismar	**2,2**	**0,5**	**22 - 23**
Außerhalb des SUR	**-**	**0,5**	**n. n.**
Gesamt	**-**	**1.0**	**-**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar * weniger als 4 Betriebe, Ausweisung aus Datenschutzgründen nicht möglich

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 26):

Gegenüber den Anbietern im **SUR Wismar** sind Umsatzrückgänge von ca. 0,5 Mio. € zu erwarten, was rechnerisch einer zweistelligen Umsatzumverteilungsquote entspricht. Da im SUR Wismar keine Spielwarengeschäfte vorhanden sind, werden hiervon nur die Fachhabteilungen bei Karstadt Sports, den SB-Warenhäusern Marktkauf, Real und Kaufland sowie bei Thomas Philipps Sonderposten betroffen sein.

Um eine nennenswerte Beeinträchtigung des separaten Sport- und Spielhauses von Karstadt möglichst gering zu halten, sollte daher die empfohlene Größenordnung nicht überschritten werden. Marktaustritte von Magnetbetrieben und eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs sind jedoch nicht zu erwarten.

2.6 Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör

Für das Sortiment Fahrräder und Zubehör wurde für die seitens der Hansestadt Wismar gewünschte Aufwertung des Fahrradangebotes in Wismar die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit 600 m² VK berechnet.

In Bezug auf das Sortiment Fahrräder und Zubehör werden ca. 77 – 78 % des Umsatzes aus den Zonen I – III des Einzugsgebietes (mittelzentraler Verflechtungsbereich) erwirtschaftet, etwa 16 % des Umsatzes stammen aus der Zone IV und ca. 7 % des Umsatzes aus Streukunden von außerhalb des Einzugsgebiets.

Für diese Verkaufsflächengrößenordnung ergibt das Marktanteilkonzept folgende Umsatzherkunft:

Tabelle 27: Umsatzerwartung Fahrräder und Zubehör anhand des Marktanteilkonzepts

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	3,4	23	0,8	51
Zone II	0,9	17	0,2	10
Zone III	2,1	12	0,3	17
Zone IV	2,0	12	0,2	16
Einzugsgebiet	**8,4**	**16 – 17**	**1,4**	**93**
Streuumsatz			0,1	7
Insgesamt			**1,5**	**100**

GMA-Berechnungen 2020; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

Für einen Fahrradfachmarkt mit max. 600 m² ist ein Umsatz von ca. **1,5 Mio. €** ermittelt worden, was einer durchschnittlichen Brutto-Raumleistung von ca. 2.500 € / m² entspricht. In diesem Sortiment könnte das FMZ Am Dreweswäldchen in Ergänzung zur Innenstadt Flächen bereitstellen, die in der historischen Altstadt nicht verfügbar sind. Zudem ist Aufgrund der bislang negativen Zentralität von einer Erhöhung der Kaufkraftbindung in diesem Sortiment auszugehen.

Tabelle 28: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Fahrräder und Zubehör

Lagen	Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Wismar			
Hauptzentrum Innenstadt	0,6	0,1	16 - 17
Nahversorgungszentren	--	--	n. n.
Ergänzungsstandorte	0,5	< 0,1	n. n.
städtebaulich integrierte Streulagen	0,3	< 0,1	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	--	--	n. n.
Summe	**1,4**	**0,2**	**14 - 15**
Umland (SUR)			
ZVB Dorf Mecklenburg	--	< 0,1	n. n.
Ergänzungsstandorte	0,9	0,2	20 - 21
städtebaulich integrierte Streulagen	--	< 0,1	n. n.
städtebaulich nicht integrierte Lagen	--	< 0,1	n. n.
Summe	**0,9**	**0,2**	**20 - 21**
SUR Wismar	**2,4**	**0,4**	**16 - 17**
Außerhalb des SUR	**-**	**1,1**	**n. n.**
Gesamt	**-**	**1,5**	**-**

GMA-Berechnungen 2019; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)
-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n. n. = nicht nachweisbar

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 28):

Insgesamt dürfte der Umsatzrückgang gegenüber bestehenden Fahrradanbietern in Wismar und im SUR rechnerisch bei ca. 16 – 17 % liegen, gegenüber einzelnen Standorten liegen die Umsatzrückgänge jedoch unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Dies liegt daran, dass die bestehenden Fachgeschäfte meist zwischen 10 bis 90 m² VK aufweisen und das Angebot durch kleinteilige Fachgeschäfte geprägt ist, die mit angeschlossenen Werkstätten und tlw. Sonderanfertigungen und Fahrradverleihangeboten eher wenig Überschneidungen mit einem Fahrradfachmarkt sowie einen höheren Spezialisierungsgrad aufweisen. Die größten Überschneidungen sind hier bei den Fachabteilungen der SB-Warenhäuser und ihrem preisorientierten Angebot zu sehen. Bei Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes ist anzunehmen, dass ein Teil der bislang aus dem Wismarer Stadt-Umland-Raum abfließenden Kaufkraft i. H. von ca. 2,0 Mio. € p.a. zukünftig in Wismar gebunden werden kann.

3. Ableitung eines nachhaltigen Fachmarktbesatzes für das FMZ Am Dreweswäldchen

Wie bereits erwähnt, ist es das erklärte städtebauliche Ziel der Hansestadt Wismar, den Standortbereich Am Dreweswäldchen 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. Der Standort Am Dreweswäldchen soll daher als nachhaltig funktionierender Handelsstandort eine ergänzende Funktion zur Altstadt übernehmen, städtebaulich aufgewertet werden und nicht innenstadtschädlich sein.

Mit Realisierung des Standortes Am Dreweswäldchen sollen im Wesentlichen zwei Zwecke erreicht werden. Dies sind die Modernisierung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion des bestehenden Nahversorgungszentrums Hansehof, dessen Magnetbetriebe (Edeka und Netto) auf nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen agieren, sowie die Unterstützungsfunktion für die kleinteilig strukturierte Innenstadt als Innenstadt-Ergänzungsbereich. Die Verlagerung des städtebaulich nicht integrierten Aldi-Marktes aus der Bürgermeister-Haupt-Straße in das perspektivische bipolare Nahversorgungszentrum Hansehof / Am Dreweswäldchen trägt zu einer weiteren Konzentration der Nahversorgungsfunktion bei. Daher gelten die Verlagerung und Erweiterung der Anbieter Edeka und Aldi an den Planstandort in der Konzeption als gesetzt.

Für Apotheken schreibt die Apothekenbetriebsordnung eine Mindestfläche von 110 m² (zzgl. Räume für Spezialaufgaben) vor. Daher wird für den Fall der Ansiedlung einer Apotheke eine Fläche von ca. 150 m² angenommen.

Von Seiten des Vorhabenträgers werden weitere Einzelhandelsbausteine favorisiert, die mit den Ergebnissen der Potenzialanalyse und der Auswirkungsanalyse vereinbar sind. Darunter finden sich weitere Nahversorgungsanbieter (Drogeriemarkt, Biomarkt, Apotheke) und Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Hierzu gehören ein Zoofachmarkt, ein Babyfachmarkt und ein Fahrradfachmarkt. Im nicht-zentrenrelevanten Bereich werden Möbel- und Einrichtungssortimente gewünscht. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, regionale Produkte und Dienstleistungen am NVZ Am Dreweswäldchen zu bündeln. Daran anknüpfend sollen hochspezialisierte, handwerklich geprägte Betriebe (z. B. Kaffeerösterei, Feinkostanbieter, Lebensmittelhandwerk etc.) ihre Erzeugnisse dort direkt vermarkten können. Diese Anbieter sind durch ihren hohen Spezialisierungsgrad sowie ihre (über-)regionale Ausstrahlung nicht dem klassischen Versorgungseinkauf zuzurechnen und lassen daher keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten.

Die vorangegangenen Untersuchungen haben zudem eine Reihe weiterer möglicher Bausteine ergeben, darunter im zentrenrelevanten Bereich ein Elektronikfachmarkt, im nicht-zentrenrelevanten Sortiment sind auch Auto- / Motorradzubehör, Teppiche und Baumarktartikel denkbar.

Die folgende Tabelle 29 enthält die abgeleiteten, potenziellen Nutzungsbausteine für das Nahversorgungszentrum mit typischen Verkaufsflächengrößen.

Tabelle 29: Mögliche Betriebstypen für Einkaufszentrum Am Dreweswäldchen

Einzelhandelsbaustein	Verkaufsfläche in m²
Lebensmittel-Vollsortimenter	2.500
Lebensmittel-Discounter	1.300
Biomarkt	800
Flächen für regionale Produkte (4 x 200 m²)	800
Drogeriemarkt	800
Apotheke	150
Zoofachmarkt	800
Möbel- / Heimtex- / Bau- / Gartenmarkt	2.500
Fahrradfachmarkt	600
Babyartikel- / Spielwarenfachmarkt	800 / 500
Elektrofachmarkt	800

Quelle: GMA-Empfehlung 2020

Einige der vorgeschlagenen Fachmärkte (u. a. Babyfachmarkt, Möbelmarkt, Elektrofachmarkt) werden in Ergänzung zu ihren Kernsortimenten in untergeordneter Form sog. Randsortimente führen. Nicht aufgeführte zentrenrelevante Randsortimente wie Spielwaren, Campingartikel und Lampen / Leuchten etc. sollen in untergeordnetem Umfang (Anhaltswert je Sortiment: < 100 m² VK) zulässig sein. Wenn Sortimente auf einer sehr geringen Verkaufsfläche (< 100 m² VK) angeboten werden, so können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Umsätze von vornherein ausgeschlossen werden bzw. sind bei der Einzelbetrachtung der Wettbewerbsstandorte im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als minimal einzustufen und nicht nachweisbar[49]. Die Realisierung zusätzlicher zentrenrelevanter Randsortimente mit höherer Verkaufsfläche (> 100 m² VK) ist ggf. in einer einzelfallbezogenen Wirkungsanalyse auf ihre Zentrenverträglichkeit zu überprüfen. Auch innovative Großflächenkonzepte, die das Zusammenspiel / -wachsen von offline und online praktizieren, sind – vorbehaltlich ihrer Zentrenverträglichkeit – aus Sicht der Gutachter prädestiniert für diesen neuen Standort / zentralen Versorgungsbereich.

Konzeptionell sind dabei rd. 10.000 m² VK (zzgl. Dienstleistungen / Gastronomie) als maximale Obergrenze der Flächendimensionierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen verbindlich fixiert[50]. Um hinreichend flexibel auf Marktentwicklungen / -veränderungen reagieren zu können, sind in den einzelnen Warengruppen flächenseitige Maximalwerte dargestellt, die in der Addition die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche merklich überschreiten. Wie bei

49 Umsatzumverteilungen pro Standort < 0,1 Mio. €.

50 Diese Größenordnung ist zwischen der Hansestadt Wismar und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern abgestimmt worden.

‚kommunizierenden Röhren' werden in diesem Falle Mehrflächen einer Branche mit Minderflächen einer anderen Branche einhergehen müssen, damit der Gesamtwert der Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

4. Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar

Im Folgenden werden die Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes überprüft:

> **Grundsatz 1:**
>
> Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar:
>
> Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.

Das REHK SUR Wismar 2012 stellt den Standort als perspektivischen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) dar, ergänzt um einen Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Für die Verlagerung von Edeka und Aldi ist der Bereich an der Schweriner Straße vorgesehen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, aber auch ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, sollen hinter dem Dreweswäldchen Platz finden. Dieser Bereich kommt gemäß REHK auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen in Frage. **Dem Grundsatz 1 wird entsprochen.**

> **Grundsatz 2:**
>
> Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar:
>
> Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Grundsatz 1) sollen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.
>
> Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten können darüber hinaus auch an den definierten Ergänzungsbereichen des zentralen Versorgungsbereiches der Wismarer Innenstadt liegen.
>
> …

Ausnahmsweise können unterrepräsentierte zentrenrelevante Sortimente an definierten Ergänzungsbereichen angesiedelt werden, wenn dadurch u. a. die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur durch die Ausweitung des Angebotsspektrums insgesamt attraktiver gestaltet wird und die großflächigen Fachmärkte nicht in der kleinteilig strukturierten historischen Innenstadt angesiedelt werden können[51]. Durch die bedarfsorientierte Prüfung im Rahmen der Potenzialanalyse und der Ableitung verträglicher Verkaufsflächengrößen kann der **Grundsatz 2 eingehalten** werden.

[51] vgl. Erläuterungen zum Grundsatz 2 des REHK SUR Wismar 2012. S. 86

Grundsatz 3:

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für den SUR Wismar:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar liegen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.

…

Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche einnehmen, wobei ein Einzelsortiment 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Der Standort ist neben der Nahversorgungsfunktion auch für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Die Regelung zur Begrenzung der Randsortimente ist seit Beschluss des LEP 2016 nicht mehr anwendbar, da es einem endgültig abgewogenen Ziel der Raumordnung entgegensteht. Das Vorhaben **entspricht dem Grundsatz 3** des REHK für den SUR Wismar 2012.

Grundsatz 4:

Standortagglomerationen:

Einzelhandelsagglomerationen, die Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten umfassen, sollen konsequent in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar ermöglicht werden.

Einzelhandelsagglomerationen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Wismar und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen. Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf ein zentrenverträgliches Maß begrenzt werden.

Die Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb dieser Standortbereiche soll durch eine entsprechende Bauleitplanung unterbunden werden.

Ein Fachmarktzentrum stellt als in zentraler Planung errichtete, großflächige Versorgungseinrichtung mit mehreren Einzelhandelsmietern und einem gemeinsam genutzten Parkplatz eine typische Standortagglomeration dar und ist wie ein Einkaufszentrum als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum), ergänzt um einen Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, erfüllt der Standort des ehemaligen HEVAG-Geländes die Anforderungen zur Errichtung eines Fachmarktzentrums mit zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. **Dem Grundsatz 4 wird entsprochen**.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwicklung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen mit den Entwicklungszielen und Grundsätzen des REHK SUR Wismar 2012 vereinbar ist.

VII. Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP 2016

1. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 dargestellt und anschließend im Hinblick auf die Realisierung des NVZ Am Dreweswäldchen kommentiert.

1.1 Konzentrationsgebot

(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

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

1.2 **Integrationsgebot** (Standorte für zentrenrelevante Vorhaben)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Städtebaulich integriert i. S. d. LEP 2016 ist ein Einzelhandelsstandort dann, „wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Das geplante Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen 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. **Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

1.3 Kongruenzgebot

(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet auch ein Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß LEP 2016 haben Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten[52]. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs[53]. 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 Möbel, Fahrrad, zoologischer Bedarf, Elektrowaren, Baby / Spielwaren etc., ist das Vorhaben für ein Mittelzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

Der maßgebliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Wismar umfasst gem. LEP 2016 die Nahbereiche von Wismar, Bad Kleinen, Neukloster und Warin.

Das fachgutachterlich ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens reicht im Bereich der Stadt Grevesmühlen über den definierten Mittelbereich hinaus (Zone IV), dies betrifft insgesamt 14 Städte und Gemeinden. Dennoch stammt der Großteil der Umsätze aus dem mittelzentralen Verflechtungsraum (Zonen I – III). Die Berechnungen über das Marktanteilkonzept lassen im Sortimentsbereich Drogeriewaren mit ca. 22 % den größten Kaufkraftzufluss von außerhalb des Kongruenzraumes erkennen, was überwiegend auf die touristische Bedeutung von Wismar zurückzuführen ist. Mit ca. 78 % stammt jedoch auch hier der überwiegende Teil der Umsätze aus dem mittelzentralen Verflechtungsraum. **Der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes wird in allen Sortimenten durch die Größe des Vorhabens nicht wesentlich überschritten.**

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende

52 vgl. LEP 2016, 3.2 (2)
53 ebenda, Begründung S. 27

kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche umschlagen. Von den tlw. hohen, zweistelligen Umsatzumverteilungswirkungen werden nur untergeordnete Teilsortimente von Mehrbranchenbetrieben oder einzelne, nicht strukturprägende Einzelhandelsbetriebe betroffen sein. Ergänzungs- und Fachmarktstandorte sowie solitäre Stadtrandlagen stellen zudem keine schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO dar. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten**.

VIII. Abschließende Beurteilung und Empfehlungen für das weitere Verfahren

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgesehene Fachmarktstruktur zur Erreichung der Entwicklungsziele[54] für das Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen, nämlich die / der

- Entwicklung eines nachhaltig funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereiches,
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum,
- Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe an marktübliche Größen und
- zentrenverträgliche Entwicklung des Zentrums und Behebung des städtebaulichen Missstandes am HEVAG-Gelände

prädestiniert scheint.

Das Fundament eines nachhaltigen, leistungsfähigen Nahversorgungszentrums sollten die modernen Nahversorgungsbetriebe bilden, hier insbesondere Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt sowie weitere kleinteilige Betriebe, etwa Apotheke oder Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Fleischerei) sind optional vorstellbar. Eine Besonderheit sollen hochspezialisierte handwerklich geprägte Betriebe darstellen (z. B. Kaffeerösterei, Feinkostanbieter, Lebensmittelhandwerk etc.), die ihre Erzeugnisse dort direkt vermarkten können und nicht dem klassischen Versorgungseinkauf zuzurechnen sind. 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.

Für das Bebauungsplanverfahren wird die Orientierung an folgenden Festsetzungen empfohlen:

- Festsetzung Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- Das Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel dient überwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen und nichtgroßflächigen Betrieben des Einzelhandels.
- Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 10.000 m²
- Allgemein zulässig sollten sein:

54 vgl. REHK SUR Wismar 2012, S. 62-63

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
- 1 Biomarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- 1 Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- 1 Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²
- 1 Zoofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- 1 Elektrofachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- 1 Fahrradfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m²
- 1 Babyartikel- / Spielwarenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (bei reinem Spielwarenfachmarkt max. 500 m²)
- Flächen für Anbieter regionaler, hochspezialisierter Produkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², davon je max. 200 m² pro Ladeneinheit
- Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe

- Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten generell zulässig sein.
- Sollte ein großflächiges Angebotsformat mit in dieser Studie nicht erwähnten / betrachteten Sortimentsbausteinen sich in der Hansestadt Wismar niederlassen wollen und der Nachweis der Zentrenverträglichkeit erbracht sein, votieren die Gutachter dafür, die bestehende / erarbeitete Positivliste zu ergänzen / anzupassen. Wichtige Voraussetzung ist aber, dass eine hinlänglich exakte Beschreibung der projektierten sortimentsspezifischen Größenordnungen sowie Warengruppenausstattungen vorliegt.

Abschließend möchten die Gutachter noch anmerken, dass es naturgemäß nicht Aufgabe dieses Gutachtens ist, die Bestands- und Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Wismarer zentralen Versorgungsbereiche / Nahversorgungszentren zu überprüfen. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Rechtsprechung hierzu bereits Fakten geschaffen hat (Stichwort: Friedenshof). Umso wichtiger erscheint es den Gutachtern, dass das prospektive Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen als funktional ergänzender Nahversorgungsstandort / zentraler Versorgungsbereich von Vornherein mögliche richterliche Zweifel bei einer eventuellen Überprüfung gar nicht erst aufkommen lässt.

Karten-, Tabellen-, Abbildungsverzeichnis

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Wismar und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	11
Karte 2:	Mikrostandort und Umfeldnutzungen	15
Karte 3:	Fußläufiger Nahbereich der Supermärkte und Discounter in Wismar	30
Karte 4:	Zentrale Versorgungsbereiche im SUR Wismar	46
Karte 5:	Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wismar zwischen 2013 und 2018 im Vergleich	10
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Hansestadt Wismar	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand der Hansestadt Wismar	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand im SUR Wismar	20
Tabelle 5:	Verkaufsflächenausstattung im Vergleich (VK in m² / 1.000 EW)	24
Tabelle 6:	Großbetriebe im Vergleich (Großbetriebe > 800 m² und VK in m²)	27
Tabelle 7:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	29
Tabelle 8:	Positivliste für mögliche Sortimente im NVZ Am Dreweswäldchen	36
Tabelle 9:	Sortimentsliste für den SUR Wismar	45
Tabelle 10:	Potenzielles Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums Am Dreweswäldchen	53
Tabelle 11:	Sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsgebiet	55
Tabelle 12:	Verkaufsflächenbestand im SUR Wismar	58
Tabelle 13:	Hauptwettbewerber in der Hansestadt Wismar	59
Tabelle 14:	Angebotssituation in der Hansestadt Wismar	61
Tabelle 15:	Hauptwettbewerber in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	62
Tabelle 16:	Angebotssituation im Umland	63
Tabelle 17:	Umsatzerwartung Nahrungs- und Genussmittel anhand des Marktanteilkonzepts	68
Tabelle 18:	Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	69
Tabelle 19:	Umsatzerwartung Drogeriewaren anhand des Marktanteilkonzepts	70

Tabelle 20: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren 71
Tabelle 21: Umsatzerwartung zoologischer Bedarf anhand des Marktanteilkonzepts 72
Tabelle 22: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment zoologischer Bedarf 73
Tabelle 23: Umsatzerwartung Elektrowaren anhand des Marktanteilkonzepts 74
Tabelle 24: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektrowaren 75
Tabelle 25: Umsatzerwartung Spielwaren anhand des Marktanteilkonzepts 76
Tabelle 26: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren 77
Tabelle 27: Umsatzerwartung Fahrräder und Zubehör anhand des Marktanteilkonzepts 78
Tabelle 28: Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Fahrräder und Zubehör 79
Tabelle 29: Mögliche Betriebstypen für Einkaufszentrum Am Dreweswäldchen 81

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklungsszenarien der anteiligen Verbrauchsausgaben im Onlinehandel bis 2025 18
Abbildung 2: Einzelhandelsbestand Wismar nach Lagen 21
Abbildung 3: Betriebstypenstruktur Wismar 23
Abbildung 4: Einzelhandelszentralität in der Hansestadt Wismar 26
Abbildung 5: Anzahl der Betriebe in % im Vergleich Deutschland (außen) / SUR Wismar (innen) 31
Abbildung 6: Sortimente in Nahversorgungszentren in Wismar nach Verkaufsflächen 36
Abbildung 7: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21) 42
Abbildung 8: Architektursimulation Nahversorgungszentrum Am Dreweswäldchen 49
Abbildung 9: Lageplan Nahversorgungszentrum (Plankonzept) 49

Fotoverzeichnis

Foto 1: Eingangsbereich Edeka 14
Foto 2: Ergänzende Ladeneinheiten 14
Foto 3: Sicht auf Netto-Markt 14
Foto 4: Ehem. HEVAG-Gelände 14
Foto 5: Eingangssituation HEVAG-Gelände 14

Projekt:

Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar

Konzeptplanung
(Fassung vom 26.03.2018)

Auftraggeber:

HD Investitions- und Verwaltungs GmbH
Esslinger Straße 4-10
73779 Deizisau

über die

peko GmbH
Schlossstraße 1
66571 Eppelborn

Planungsbüro:

Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH
23966 Wismar
Lübsche Straße 179

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Steffen Krauß

Dieser Erläuterungsteil umfasst 29 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG: ... 3

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN ... 3

3. ÖRTLICHE LAGE ... 3

4. BESTEHENDES ENTWÄSSERUNGSSYSTEM ... 7

4.1 RW-ENTWÄSSERUNGSANLAGEN ... 7
4.2 SW-ENTWÄSSERUNGSANLAGEN ... 10
4.3 GEBIETSBESCHREIBUNG DES WASSERWIRTSCHAFTLICHEN SYSTEMS DER LÜBSCHEN TORWEIDE (KUHWEIDE) ... 11

5. KONZEPTPLANUNG ZUR REGENWASSERENTWÄSSERUNG ... 16

5.1 EINSCHÄTZUNG ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT IM MAßNAHMENBEREICH ... 16
5.2 RW-ENTWÄSSERUNG IM BEREICH WOHNBEBAUUNG ... 17
5.3 RW-ENTWÄSSERUNG IM BEREICH GEWERBE (EINKAUFSZENTRUM MIT PARKPLATZANLAGE) ... 18

6. KONZEPTPLANUNG ZUR SCHMUTZWASSERENTWÄSSERUNG ... 20

6.1 SW-ENTWÄSSERUNG IM BEREICH WOHNBEBAUUNG ... 20
6.2 SW-ENTWÄSSERUNG IM BEREICH GEWERBE (EINKAUFSZENTRUM) ... 22

7. HYDRAULISCHE BERECHNUNGEN ZUR REGENWASSERENTWÄSSERUNG ... 22

8. HYDRAULISCHE BETRACHTUNGEN ZU DEN GEWÄSSERDURCHLÄSSEN ... 24

9. ZU BETEILIGENDE BEHÖRDEN / GENEHMIGUNGEN ... 27

10. ZUSAMMENFASSUNG ... 27

Anlagenverzeichnis

A1	ÜBERSICHTSKARTE PLANUNGSBEREICH	M 1: 25.000
A2	OBJEKT-LAGEPLAN	UNMAßSTÄBLICH
A3	KONZEPT-LAGEPLAN ENTWÄSSERUNGSANLAGEN	M 1: 500
A4	LAGEPLAN GEBIETSABFLÜSSE IN DIE KUHWEIDE	M 1: 1.000
A5	ÜBERSICHTSPLAN RW-EINZUGSGEBIETE	M 1: 1.000
A6	ÜBERSICHTSKARTE EINSTAUBEREICHE IM RRB KUHWEIDE	M 1: 1.000
A7	BESTANDSLAGEPLAN ENTWÄSSERUNG (ALDI-MARKT)	UNMAßSTÄBLICH
A8	WASSERTECHNISCHE BERECHNUNGEN	

1. Veranlassung und Aufgabenstellung:

Durch den Investor ist die neue Ansiedlung eines Dienstleistungs- und Einkaufzentrums sowie einer mehrgeschossigen Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen HEVAG Geländes geplant. Hiermit verbunden sind umfangreiche Erschließungsmaßnahmen zur Einbindung an die öffentliche innerstädtische Infrastruktur.

In diesem Zusammenhang wurde die Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH mit der Erarbeitung eines Machbarkeitskonzeptes für die künftige RW- und SW-Entwässerung des Planungsbereiches beauftragt.
Die örtlichen Gegebenheiten und Vorflutverhältnisse und insbesondere das bestehende Grabensystem der Kuhweide sind in die Betrachtungen einzubeziehen.

2. Planungsgrundlagen

[U1] Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 68/07 „Am Drewes Wäldchen“ der Hansestadt Wismar

[U2] Bestandsvermessung Flächenbereich vom Vermessungsbüro Bauer + Siwek (Wismar, November 2017)

[U3] Geotechnischer Bericht über Baugrundverhältnisse im Bereich des Grundstückes Schweriner Straße 17 (ehemaliges HEVAG-Gaswerk), Krauss & Coll. Geoconsult GmbH, Oldenburg vom 19.02.2018, Kenn.-Nr. 175540

[U4] Bestandspläne des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar (Entwässerung)

[U5] Unterlagen der peko GmbH zum Planungsvorhaben (Konzeptplanung, Luftbild) von 11/2017 bis 03/2018

[U6] Unterlagen der wassertechnischen Ermittlungen für das Einzugsgebiet der Kuhweide der Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH zum Bauvorhaben Um- und Ausbau Schweriner Tor von 2015

[U7] Vor-Ort-Begehung der Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH vom 21.02.2018

[U8] Aufgabenstellung und Auftrag zur Konzepterstellung vom 17.11.2017/ 22.01.2018

3. Örtliche Lage

Der Untersuchungsbereich befindet sich im südlichen Teil der Hansestadt Wismar, südlich des Wismarer Altstadtrings.

Der Vorhabenbereich wird

im Norden und Nordwesten durch die Kuhweide und Kleingartenbereiche,
im Westen durch Sportanlagen (Fußballplatz),
im Süden durch die Bürgermeister-Haupt-Straße
im Osten durch die Schweriner Straße und das Drewes-Wäldchen

begrenzt.

Der nördliche Gebietsteil wurde bis in die 1990iger Jahre durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG als Betriebsstandort und davor langjährig als Gaswerk genutzt. Bis auf das Gebäude Nr. 17 wurden die baulichen Anlagen bis auf die Fundamente bereits zurückgebaut. Das Gelände liegt hier als Flächenbrache eines ehemaligen Gewerbestandortes vor. Ein Vielzahl von Gebäudefundamenten, Werkstraßen, unterirdischen Schachtanlagen sind noch vorhanden.

Der südliche Gebietsteil wird derzeit noch von dem Discount-Markt ALDI genutzt mit zugehöriger großflächiger Parkplatzanlage.

Zwischen beiden Gebietsteilen verläuft ein offener Vorflutgraben, der RW-Zuflüsse aus der Peripherie (Friedenshof) in Richtung Kuhweide zum Graben 21 ableitet.

Das Gebiet wird verkehrlich bereits erschlossen durch die direkte Anbindung an die Schweriner Straße im Nordosten (Zufahrten beidseitig neben Gebäude Nr. 17) sowie durch die Anbindung an die Bürgermeister-Hauptstraße zum bestehenden Aldi-Markt/Parkplatz im Südwesten.

Die Geländehöhen liegen im nördlichen Bereich des HEVAG-Gebietes zwischen 1,0 m und 3,75 m DHHN.
Die Geländehöhen liegen im südlichen Bereich des HEVAG-Gebietes zwischen 1,0 m und 2,50 m DHHN.
Die Geländehöhen liegen im Bereich des ALDI-Marktes bis zum offenen Graben zwischen 2,40 m und 3,90 m DHHN.
Die Grabensohlen des offenen Grabens zwischen ALDI-Markt und HEVAG-Gelände betragen 0,70 m HN bis 0,20 m DHHN.

Die Geländehöhen des Gebietes nördlich des HEVAG-Geländes bis zum Schilfbereich der Kuhweide betragen ca. 0,30 – 1,40 m DHHN.
Der sich anschließende Schilfbereich der Kuhweide zwischen den Gräben 21 und 21/3 weist Geländehöhen zwischen 0,30 – 0,40 m DHHN auf.

Bild 1: ehemaliges HEVAG-Gelände (Blick in Richtung Ost)

Bild 2: ehemaliges HEVAG-Gelände (Blick in Richtung Nord)

Bild 3: derzeitiger Standort ALDI-Markt mit Parkplatz

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb der Hansestadt Wismar, Gemarkung Wismar, Flur 1 und überstreicht die Flurstücke 2558/3, 2557, 2636/3, 2636/23 , 2636/21 sowie anteilig das Flurstück 2636/60.

Schutz- und Sanierungsgebiete

Im unmittelbaren Untersuchungsraum befinden sich keine Naturschutzgebiete.
Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
Im Bereich der Kuhweide sind mehrere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

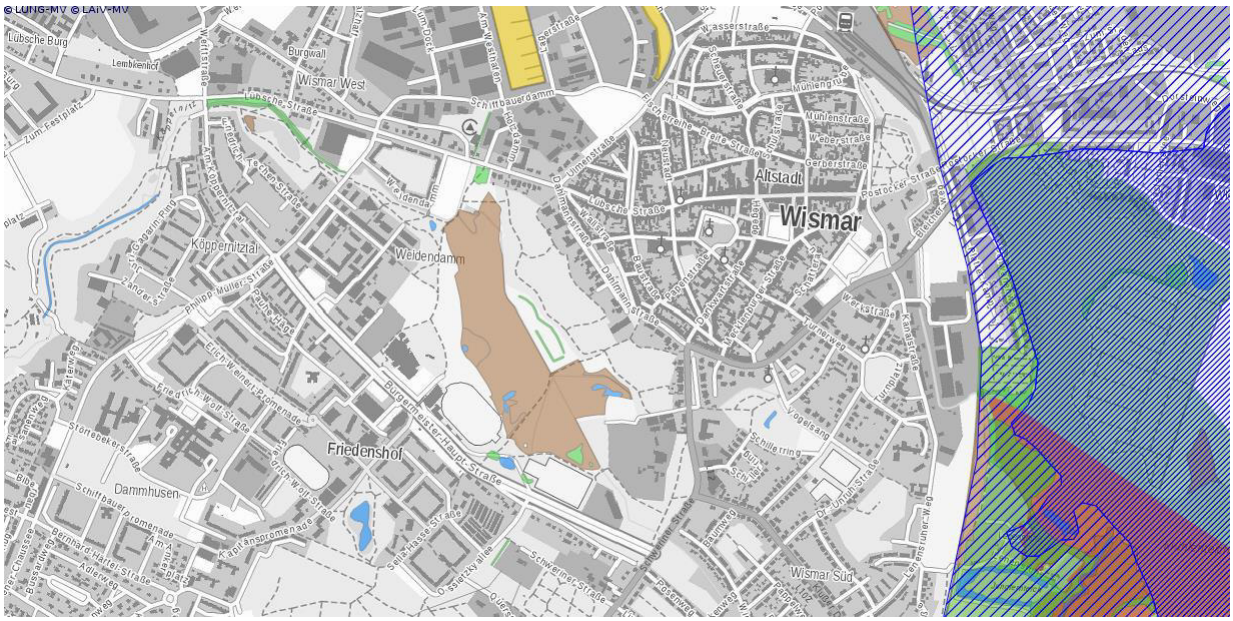


Abbildung 1: Themenkarte aus dem Umweltkartenportal M-V, abgerufen am 24.03.2018

Wasserschutzgebiete:
- I GW
- II GW
- III/IIIA GW
- IIIB GW
- IV GW
- II OW
- III OW

BIOTOPE (gesetzlich geschützt)
- Feuchtbiotop
- Gewässerbiotop
- Trockenbiotop
- Gehölzbiotop

NATURSCHUTZGEBIETE
- Naturschutzgebiet

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE
- Landschaftsschutzgebiet

Sonstige parallele bzw. übergeordnete Planungen

In unmittelbarer Peripherie des Planungsbereiches sind derzeit keine weiteren Planungsvorhaben bekannt.

4. Bestehendes Entwässerungssystem

4.1 RW-Entwässerungsanlagen

Im nördlichen Planungsbereich, ehemaliger HEVAG Standort, ist noch eine Vielzahl von unterirdischen Entwässerungsanlagen in Form von Straßen- und Flächenabläufen, Kontrollschächten und Sammelleitungen/Kanälen vorhanden.
Im Zuge der örtlichen Begehung wurden RW-Sammler in den Nennweiten von DN 150 bis DN 400 mit Kanaltiefen bis ca. 2,0 m erkundet.
Als RW-Vorflut fungierten bislang die Grabensysteme der sich südwestseitig anschließenden Kuhweide sowie vermutlich der Mischwasserkanal DN 300/450 B nördlich des HEVAG-Geländes.
Im Nahbereich der Fußgängerbrücke über den Vorflutgraben 21 zwischen HEVAG-Gelände und ALDI-Markt mündet aus Richtung HEVAG-Gelände ein RW-Bestandskanal DN 350 Beton in den Graben (Auslaufsohle = 0,21 m DHHN)
Unmittelbar neben dem RW-Auslauf quert den Vorflutgraben eine bislang unbekannte Gussleitung DN 200 mit einer Rohroberkante von ca. 0,48 m DHHN (Fließhindernis).

Bisher konnten dem Verfasser noch keine Bestandspläne zu den RW-Entwässerungsanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Bild 4: vorhandene Flächenabläufe im Planungsbereich

Bild 5: vorhandener RW-Schacht im Planungsbereich.

Im südlichen Planungsbereich, Standort ALDI-Markt mit Parkplatz, besteht ein strukturiertes System der Regenwasserentwässerung.
Die Regenfallleitungen (innen- und außenliegend) des gewerblichen Flachgebäudes sowie eine Vielzahl von Flächenabläufen des Parkplatzes werden über vorhandene RW-Sammelleitungen DN 200 bis DN 300 dem öffentlichen RW-Hauptsammler DN 500 Gfk am Kontrollschacht 25718 (Deckelhöhe 3,72 m DHHN, Sohlhöhe Zulauf DN 300 1,49 DHHN, Sohlhöhe Ablauf 1,12 m DHHN) zugeleitet mit anschließender Ableitung DN 500 – DN 700 in den offenen Vorflutgraben Nr. 21 (Auslaufsohle ca. 0,58 m DHHN) zwischen Drewes-Wäldchen und dem Parkplatzstandort (siehe Bestandslageplan der Anlage 8). Dieser Vorflutgraben besitzt eine Fließrichtung nach Nordwesten in Richtung Kuhweide und mündet in dem Hauptgraben der Kuhweide.
Die rückseitigen Fahrbahnen der ALDI-Umfahrung entwässern breitflächig über die Böschungen in Richtung Graben.

Bild 6: Lageansicht RW-Kontrollschacht 25718

Nördlich des Planungsbereiches verläuft ein verrohrter Vorflutgraben (Graben 21/3) DN 800 B (sogenannter Volkshausgraben), der die Schweriner Straße unterquerend (Durchlass DN 1000) durch eine bestehende Kleingartenanlage verläuft und in das Grabensystem der Kuhweide über einen offenen Auslauf DN 800 B (Sohle = -0,08 DHHN) einleitet. Der sich anschließende Vorflutgraben verläuft in nordwestliche Richtung bis zur Zusammenführung in den Hauptgraben 21 innerhalb der Kuhweide.

Für die Betreibung des Grabenauslaufes durch den EVB der Hansestadt Wismar besteht ein Wirtschaftsweg, der sich an die Einfriedung der bestehenden Kleingartenanlage anschließt und nach einer Torpassage über das ehemalige HEVAG-Gelände (Pflasterstraße) mit Anbindung an die Schweriner Straße neben dem Gebäude Nr. 17 führt. Hier ist die Einräumung der bisherigen Wegerechte für den EVB zu berücksichtigen.

Bild 7: Lageansicht Auslauf Grabenverrohrung DN 800 (Volkshausgraben)

Der das Planungsgebiet durchquerende offene Graben Nr. 21 besitzt oberstromige Zuläufe 1 x DN 1000, 1 x DN 600 aus dem Bereich Wismar-Süd (Klußer Damm) sowie östlich der Schweriner Straße (sog. Ostfriedhofsgraben Nr. 11:0:21/4) jeweils mit Durchlass unter der Schweriner Straße sowie unter dem Fuß- und Radweg im Drewes-Wäldchen sowie aus den Einzugsgebieten Bürgermeister-Haupt-Straße mit dem ALDI-Grundstück sowie dem Wohngebiet Friedenshof südlich der Bürgermeister-Hauptstraße mit RW-Zulaufsammlern DN 500 und DN 600, die sich zu einem RW-Sammler DN 700 vereinigen.

Bild 8: Lageansicht Graben 21 im Planungsbereich

4.2 SW-Entwässerungsanlagen

Im nördlichen Planungsbereich, ehemaliger HEVAG Standort, sind unterirdische SW-Entwässerungsanlagen in Form von Kontrollschächten und Sammelleitungen/Kanälen vorhanden.

Ausgehend von dem öffentlichen SW-Kanal DN 300 Stz in der Schweriner Straße verlaufen 2 SW-Anschlussleitungen (DN 150, DN 200) zum HEVAG-Gelände, die vermutlich für die Ableitung des Schmutzwassers fungierten.
Die Anschluss-Sohlhöhe der Anschlussleitung DN 200 Stz am SW-Kontrollschacht 19543 in der Schweriner Straße beträgt ca. 0,94 m DHHN. (Kanaltiefe ca. 2,85 m unter GOK).

Der öffentliche SW-/MW-Kanal verläuft weiterführend in nördliche Richtung und schwenkt in die nördliche gepflasterte Zufahrt zum HEVAG-Grundstück, um in westliche Richtung die Kuhweide zu durchqueren. Hier besteht der öffentliche SW-/MW-Kanal als Eisammler DN 300/450 Beton mit einer Tiefenlage von etwa 2,90 m mit Anschluss-Sohlhöhen von 0,29 bis 0,10 m DHHN.

Bild 9: Verlauf MW-Kanal Eisammler 300/450 B im Untersuchungsgebiet

Bislang konnten dem Verfasser jedoch keine Bestandspläne zu den SW-Entwässerungsanlagen innerhalb des HEVAG-Geländes zur Verfügung gestellt werden.

Im südlichen Planungsbereich, Standort ALDI-Markt mit Parkplatz, besteht ein strukturiertes System der Schmutzwasserentwässerung für die Gewerbeobjekte.
Der ALDI-Markt leitet das Schmutzwasser nach Passage eines Fettabscheiders mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht über eine Freigefälleleitung DN 100 - 150 einem Klein-Abwasserpumpwerk (mit 2 Tauchmotorpumpen, Qp ca. 4,4 l/s mit Qh von ca. 8m, Stand 2000) zu, welches sich in einer Grüninsel südöstlich des Gebäudes befindet. Von dem Pumpwerk führt eine Abwasserdruckleitung d 63 PE etwa 90 m in südliche Richtung, die Bürgermeister-Hauptstraße unterquerend bis zum öffentlichen SW-Kanal DN 300 Stz, der in der Straßenführung vor der Hausbebauung verläuft. (Anschluss-Sohlhöhe ca. 3,18 m DHHN im Schacht 13221)

Bild 10: Lageansicht Abwasserpumpwerk ALDI-Markt

4.3 Gebietsbeschreibung des wasserwirtschaftlichen Systems der Lübschen Torweide (Kuhweide)

Örtliche Verhältnisse

Das Niederungsgebiet der Lübschen Torweide (Kuhweide) wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Parkplatzanlage Weidendamm, das Schöpfwerk mit Mahlbusen sowie dem Dentrologischen Lehrgarten (Parkcharakter)

im Osten durch die bestehenden Kleingartensiedlungen mit rückwärtiger Wohnbebauung der Dahlmannstraße

im Süden durch die bestehenden Kleingartensiedlungen, das ehemalige HEVAG-Gelände sowie dem Dreweswäldchen

im Westen durch den Aldimarkt, mehrteilige Kunstrasenplatzanlage, das Kurt-Bürger-Stadion, das Freizeitbad Wonnemar, das Gelände der Fachhochschule Wismar.

Die Gesamtfläche der Kuhweide beträgt ca. 54,5 ha.
Die Niederung der Kuhweide weist Geländehöhen von – 0,60 m DHHN – 9,75 m DHHN auf.

Das Regenwasser-Gesamteinzugsgebiet A_E der Kuhweide wurde als Input für die hydraulischen Berechnungen mit ca. 190,6 ha ermittelt.
Die abflusswirksame undurchlässige Einzugsgebietsfläche A_u bzw. A_{red} ergibt sich mit ca. 56,8 ha mit einem gemittelten spezifischen Abflussbeiwert Phi S von etwa 0,298.
Das bestehende Schöpfwerk der Kuhweide verfügt über 4 Stück Schöpfwerkspumpen Typ UPL 250 (Herstellwerk Oschersleben) mit einer Leistung von jeweils 400 m³/h (111,1 l/s), wobei max. 3 Pumpen parallel laufen können bei dem entsprechenden Wasserspiegelanstieg im vorgelagerten Mahlbusen. Jede Pumpe verfügt über eine eigene Druckleitung DN 300 mit Entlüftung und Auslauf in den benachbarten Vorfluter Köppernitz.

Maximale Pumpenleistung der 3 Pumpen = 3 x 400 m³/h = 1.200 m³/h = 333,3 l/s.
Die 4. Pumpe als Reservepumpe wird entsprechend Pumpenbetriebsregime bislang nur alternierend im Ersatz für eine der 3 Betriebspumpen zugeschaltet.

Der Mahlbusen des Schöpfwerkes umfasst eine Fläche von 950 m² mit einer gemessenen Wassertiefe von ca. 1,60 m bei MW-Stand (0,15 m DHHN).
Die Böschungshöhen des Mahlbusens weisen Höhen zwischen 0,45 bis 1,65 m DHHN auf.

Pegeleinstellungen im Schöpfwerk Kuhweide:
(mit OK Pegelrohr = 2,41 m DHHN)

Pumpen Aus:	2,10 m,	entspricht 0,31 m DNHN	
Pumpenstaffel 1:	2,05 m,	entspricht 0,36 m DHHN	(1 Pumpe läuft)
Pumpenstaffel 2:	2,00 m,	entspricht 0,41 m DHHN	(2 Pumpen laufen)
Pumpenstaffel 3:	1,95 m,	entspricht 0,46 m DHHN	(3 Pumpen laufen)
Wassermangel:	2,20 m,	entspricht 0,21 m DHHN	

Innerhalb des wasserwirtschaftlichen Gesamtsystems Kuhweide stellt das Schöpfwerk mit einer maximalen Abflussleistung von 333,3 l/s bei abflussstärkeren Regenereignissen eine konstante Abflussdrossel dar, was zu einem entsprechenden zuflussabhängigen Einstau des Gesamtrückhaltesystems Kuhweide führt.

Die Kuhweide wird durch ein bestehendes Grabensystem durchzogen und entwässert, wobei der Hauptgraben 21 ausgehend vom südwestlichen Rand des Drewes-Wäldchens bis zum Mahlbusen des Schöpfwerkes verläuft.
Mehrere Nebengräben (21/1 – 21/3 und weitere kleinere Gräben (z. B. 21/3/1) münden in den Hauptgraben.
Durch den Wasser- und Bodenverband werden derzeit das Schöpfwerk sowie der Hauptgraben und größere Nebengräben bewirtschaftet.

Wassertechnische Berechnungen für das Retentionsgebiet Kuhweide

Für die Betrachtungen zur Entwässerungssituation in der Niederung Kuhweide wurden die Flächen ermittelt, von denen bei Niederschlagsereignissen das Oberflächenwasser dem Grabensystem zufließt. Das Niederungsgebiet mit den bekannten Zuläufen ist in der ***Anlage 4*** (Lageplan) dargestellt.

Die Regenwasserzuflüsse zum Hauptgraben 11:0:21 von den Einzugsflächen wurden für ein 2jährliches Niederschlagsereignis (n=0,5) mit einer Regendauer D von 15 bzw. 10 Minuten nach Arbeitsblatt DWA – A 118 [7] berechnet.
Als Gesamtzufluss zum Hauptgraben 11:0:21 und im Weiteren zum Schöpfwerk und naturräumlichen Speicherraum der Kuhweide ergeben sich:

bei n=0,5, D = 10-15 Minuten: Q_r = 7.430 l/s
bei n=1,0 D = 15 Minuten: Q_r = 5.676 l/s

Die Berechnungen sind im Einzelnen in der ***Anlage 8.1*** der Wassertechnischen Berechnungen dargestellt.

Zuflüsse zum Niederungsgebiet der Lübschen Torweide (Kuhweide):

Nr.	**Gebiet**	**Abfluss-wirksame Einzugsfläche**	**Abfluss in die Niederung**	**Nennweite Zulauf-sammler**	**Bemessungsregen**
		A_U (A_{red})	**Q_{ab}**	**DN**	**$r_{T,n}$**
		[m²]	**[l/s]**	**[mm]**	**[l/(s*ha)]**
1	Südöstliche Altstadt Zulauf hinter dem Parkplatz neben der Reuterschule	121.485 m²	1883,0 l/s	DN 1200 Maulprofil 875/1400	$r_{10, n=0,5}$ = 155,0 l/(s*ha)
2	Schweriner Straße nördl. und mittlerer Bereich Schützengraben, Kleine Schweriner Straße	57.850 m²	704 l/s * (Ansatz Q_v für vorh. DN und J)	DN 1000	$r_{15, n=0,5}$ = 121,7 l/(s*ha)
3	Schweriner Straße Klußer Damm WG Wismar Südwest Zulauf in Dreweswäldchen	145.765 m²	1.774 l/s **	DN 1000	Lt. WE 14/03
4	Ostfriedhofsgraben Zulauf in Dreweswäldchen von Schweriner Straße	6.250 m²	76.0 l/s **	DN 600	Lt. WE 06/04
5	EZG Bgmst.-Haupt-Straße (südl. Haus-Nr. 69) anteilig Friedenshof einschl. ALDI-Grundstück einschl. geplantes Wohngebiet	27.360 m²	333,0 l/s **	DN 700 (1 x DN 500 1 x DN 600)	
6	EZG Niederung Schevenhörn, anteilig Friedenshof, anteilig Bgmstr.-Haupt-Straße	130.650 m²	1.590 l/s **	DN 1000 (2 x DN 500)	
7	Kunstrasenplätze Bgmst.-Haupt-Straße	5.420 m²	66 l/s *	2 x DN 200	$r_{15, n=0,5}$ = 121,7 l/(s*ha)
8	Kurt-Bürger-Stadion	15.450 m²	188 l/s *	DN 500	$r_{15, n=0,5}$ = 121,7 l/(s*ha) lt. WE vom 29.01.2013
9a	Gepl. Wohngebiet ehemalige HEVAG-Fläche	8.072 m²	102,7 l/s	-	$r_{15, n=0,5}$ = 127,2 l/(s*ha)
9b	Gepl. Gewerbegebiet ehemalige HEVAG-Fläche	34.544 m²	534,7 l/s	-	$r_{10, n=0,5}$ = 154,6 l/(s*ha)
10	Niederung Kuhweide	14.750 m²	179,5 l/s	-	$r_{15, n=0,5}$ = 121,7 l/(s*ha)
	Gesamtzufluss	567.588 m²	7.430,9 l/s		Bemessungsregen s.o.
	Gesamtzufluss	567.588 m²	5.675,9 l/s		$r_{15, n=1}$ = 100,0 l/(s*ha) (1-10)

* Hinsichtlich der Ermittlung weiteren Zuflüsse zur Kuhweide wurde in Abstimmung mit dem EVB vereinfachend jeweils die Abflussleistung des zufließenden RW-Sammlers bei Vollfüllung bestimmt.

** Übernahme der Abflussdaten des EVB (überwiegend aus WE), übergeben im Okt. 2014

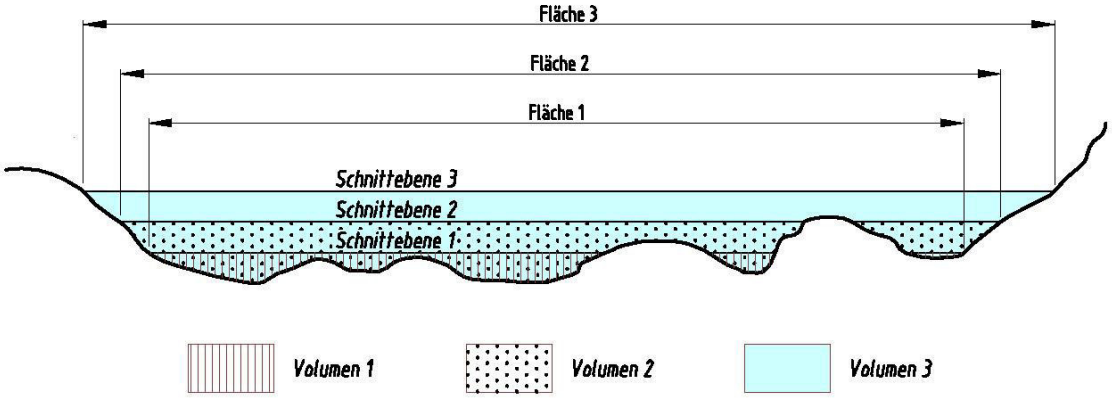
Betrachtung der Niederung (Kuhweide) als Regenrückhaltebecken

Zur Ermittlung der Vernässungsflächen wurde von folgenden Ansatzpunkten ausgegangen:

- Betrachtung der Niederung Kuhweide als Regenrückhaltebecken
- Ermittlung des benötigten Speichervolumens für das dem Graben 11:0:21 bzw. der Niederung zufließende Regenwasser (von den 10 Einleitstellen und dem Niederungsgebiet selbst) bei unterschiedlichen Niederschlagshäufigkeiten (Berechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 117) unter Berücksichtigung eines Drosselabflusses von 111,1 l/s – 333,3 l/s durch die Pumpenstaffelung des nachgeschalteten Schöpfwerkes am Ende des Grabens 11:0:21.
- Für die jeweiligen maßgebenden Grabenprofile wurden bei einer örtlichen Begehung und Vermessung stichpunktartig die Sohlbreiten, obere Breiten und Tiefen vermessen.
- Da die Speicherkapazität der Gräben oberhalb des Normalwasserstandes erheblich geringer ist als das erforderliche Speichervolumen, kommt es zum Aufstau im Graben- und Niederungssystem. Mit dem Erreichen der Grabenoberkante tritt dann das Wasser in die Niederungsflächen ein und breitet sich in der Größe aus, die der Volumendifferenz zwischen vorhandenem und erforderlichem Speicherraum entspricht.
- Für die Einstauberechnungen und –darstellungen wurde vom Niederungsgebiet der Kuhweide ein digitales Geländemodell unter Zuhilfenahme der Vermessungsdaten (5m-Raster) des Landesvermessungsamtes erstellt.

- Anschließend wurden im digitalen Geländemodell Schnittebenen für verschiedene Höhenlinien (u. a. 0,55 m DHHN, 0,60 m DHHN, 0,65 m DHHN, 0,70 m DHHN, 0,75 m DHHN, 0,82 m DHHN, 0,85 m DHHN, 0,90 m DHHN) erzeugt und jeweils das Volumen ermittelt, das sich zwischen der vorhandenen Geländeoberkante der Niederung und der jeweiligen Schnittebene ergibt. Gleichzeitig wurde die von der jeweiligen Schnittebene abgedeckte Fläche berechnet und ausgewiesen.

Vereinfachtes Geländemodell der Niederung Kuhweide mit verschiedenen Schnittebenen



- Die so ermittelten Volumina wurden mit den für die Regenereignisse von n = 1 bis n = 0,01 ermittelten, unterschiedlichen Differenzwerten zwischen notwendigem und vorhandenem Speicherraum verglichen. Für das dem jeweiligen Differenzwert am nächsten liegende

Volumen wurde die zugehörige Fläche als maßgebliche Vernässungsfläche definiert. Die Höhenlinie der Schichtebene entspricht dabei der Aufstauhöhe.

Da der Abfluss aus der Niederung durch den Schöpfwerksbetrieb erst bei einer Höhe von ca. 0,15-0,25 DHHN beginnt, entsteht somit ein ständiger Dauerwasserspiegel im gesamten Grabensystem. Die in den Gräben zur Verfügung stehende Speicherkapazität wird demzufolge durch das Grabenprofil zwischen diesem Wasserstand und der Geländeoberkante gebildet.

Das Speichervermögen der einzelnen Grabenabschnitte wird innerhalb der Volumenberechnungen vernachlässigt bzw. wird durch die gemessene Geländetopographie (Überfliegungsdaten) bereits berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung eines Drosselabflusses von 333,3 l/s (3 Pumpen laufen) wurde das erforderliche Speichervolumen nach Arbeitsblatt DWA – A 117 [6] für die Niederschlagshäufigkeiten von n = 2 bis n = 0,01 (Wiederkehrzeit T = 1 bis 100 Jahre) mit folgenden Ergebnissen berechnet:

Niederschlags-häufigkeit	**Wiederkehrzeit**	**erforderliches Speichervolumen**	**Einstaufläche**	**Aufstauhöhe**
n	**T**	**V_{erf}**	**$A_{Einstau}$**	**h**
1 / a	**Jahre (a)**	**m³**	**m²**	**m DHHN**
2	0,5	5.199	ca. 70.500	0,63
1	1	8.105	ca. 99.500	0,66
0,5	**2**	**11.600**	**ca. 119.950**	**0,69**
0,2	5	16.646	ca. 136.000	0,72
0,1	**10**	**20.737**	**ca. 151.050**	**0,77**
0,01	100	36.212	ca. 169.000	0,86

Aufgrund der großen Ausdehnung der Niederung sind bei den unterschiedlichen Regenereignissen nur geringe Differenzen in den Aufstauhöhen und Vernässungsflächen zu verzeichnen.
Zur besseren Übersichtlichkeit sind daher im Lageplan Einstauflächen der ***Anlage 6*** nur die Einstauflächen bei n = 0,5 und n = 0,1 dargestellt. In der ***Anlage 8.11*** sind die detaillierten tabellarischen Berechnungen für die Niederschlagshäufigkeiten n = 1 bis n = 0,01 ausgewiesen.

Von Einstauflächen in der Niederung betroffene Flurstücke

Hinsichtlich Einstauflächen bis 0,86 m DHHN (n = 0,01) ist nur das nachfolgend genannte städtische Flurstück betroffen:
(Gemarkung Wismar, Flur 1):

Flurstück	**Größe**	**Eigentümer**
2636/53	**374.033 m²**	Hansestadt Wismar, Am Markt 11, 23966 Wismar

Diese Angaben basieren auf denen vom Amt für Zentrale Dienste, Abt. Liegenschaften und Kirchen bzw. vom EVB zur Verfügung gestellten Katasterinformationen.

Bei Einstauhöhen ab 0,55 m DHHN wird der bestehende Schotter-Weg zwischen Grabenbrücke Hauptgraben (Wegehöhen zwischen 0,55 m und 1,05 m) und dem Kurt-Bürger-Stadion

bereichsweise überstaut (etwa 60 m Weglänge bei Einstauhöhe von 0,67 m DHHN und etwa 100 m Länge bei Einstauhöhe von 0,82m DHHN), was in der Vergangenheit bei entsprechenden Regenereignissen zu beobachten war.

Bei den Einstauhöhen von 0,69 m (etwa 2jährliches Regenereignis) bis zu den Einstauhöhen von 0,77 m (etwa 10jährliches Regenereignis) werden die Kleingartenanlagen nur vereinzelt in Randlagen beeinflusst. (u. a. Gärten 161 a, 162 b, 128 a)

Nachprofilierung der Vorflutgräben durch Unterhaltungsmaßnahmen

Vorflutgraben 11:0:21 sowie Zulaufgräben:

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung einer hydraulischen Leistungsfähigkeit sowie langfristigen Gewährleistung der Abflussmöglichkeit aus dem Niederungsbereich und den anliegenden Wegeverbindungen, Kleingärten und Randbebauungen wurden bereichsweise Ertüchtigungen als Nachprofilierung (Gewässerunterhaltung) der Vorflutgräben durch den WBV durchgeführt.

Durch Schaffung eines durchgängigen Sohlgefälles von Oberlauf zum Mahlbuseneinlauf (etwa von -0,15 m DHHN bzw. von 1,20 DHHN bis -0,85 m DHHN) wird auf den betrachteten Vorfluterlängen ein Sohlgefälle von etwa 1 ‰ bis 2 ‰ erreicht und abflusshemmende Sohlschwellen (Zulaufbereich vor dem Mahlbusen) beseitigt. Dies führt zu einer signifikanten Erhöhung der Grabenabflussleistungen.

In Abhängigkeit des derzeitigen Leistungsvermögens des nachgeschalteten Schöpfwerkes mit max. Pumpenleistung von ca. 333 l/s stellt dies den limitierenden Faktor im Abflusssystem der Kuhweide dar. Im Zuge der Berechnungen zum erforderlichen Regenrückhaltevolumen und daraus resultierenden Einstauflächen kann die Beeinflussung der vorhandenen Wege und baulichen Anlagen (Wegebrücken, Kleingartenanlage) weitgehend als unkritisch eingeschätzt werden.

Insofern stellen die geplanten bzw. bereits durchgeführten Grabenneuprofilierungen eine Verbesserung des ungehinderten Abflussverhaltens der betreffenden Grabenabschnitte sicher.
Die Gewährleistung des vollständigen Gesamt-Summenabflusses niedrigerer Wahrscheinlichkeiten ihres Auftretens (2-jährlich oder seltener) durch den jeweiligen Grabenquerschnitt ist jedoch nicht generell notwendig, da die ableitbare Abflussmenge aus dem Niederungsgebiet Kuhweide durch den Schöpfwerksbetrieb (Drosselwirkung) begrenzt wird.

5. Konzeptplanung zur Regenwasserentwässerung

Das Gesamteinzugsgebiet $A_{E, WG}$ für die Teilfläche Wohnbebauung beträgt 21.995 m².
Das Gesamteinzugsgebiet $A_{E, GE}$ für die Teilfläche Gewerbe (Einkaufszentrum mit Parkplatzanlage) beträgt 44.515 m².

Die RW-Einzugsgebiete sind im Lageplan der ***Anlage 6*** dokumentiert.

5.1 Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit im Maßnahmenbereich

Die Eignung des Planungsraums zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist gemäß DWA Arbeitsblatt A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) einzuschätzen.

Grundlage der Bewertung sind regelmäßig die Untersuchungsergebnisse der Baugrundaufschlüsse und Laboruntersuchungen zum Bodenprofil, Grundwasserstand, Körnungen und Bodendurchlässigkeit.

Eine Versickerung ist möglich und zulässig, wenn

- die Niederschlagsabflüsse hinsichtlich qualitativer Bewertung unbedenklich bzw. tolerierbar sind
- die Durchlässigkeit (kf-Wert) der anstehenden Böden größere Werte als 1 * 10^{-6} (mindestens durchlässig) aufweist
- die Unterkante des Filterkörpers der Entwässerungsschicht mindestens 1,0 m Flurabstand zur maßgebenden GW-Spiegelhöhe (mittlerer höchster GW-Stand) beträgt
- die Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den mittleren höchsten GW-Stand mindestens 1,0 m (Flurabstand) beträgt, um eine ausreichende Sickerstrecke zu gewährleisten
- ausreichende Mindestabstände zu Gebäuden und Anlagen eingehalten werden
- ausreichende Versickerungsflächen zur Verfügung stehen

Zum vorliegenden Bauvorhaben liegt das Baugrundgutachten der Unterlage [U3] vor. Hiernach betragen die gemessenen Grundwasserstände etwa 0,20 bis 1,50 m von OK Gelände, überwiegend weniger als 1,0 m von OK Gelände.

Zudem betragen die abgeschätzten kf-Werte für die überwiegend anstehenden Bodenarten Schluff (feinsandig bis tonig) mit kf-Werten zwischen 10^{-6} und 10^{-10} , Ton (schluffig) mit kf-Werten zwischen 10^{-9} bis 10^{-11} zu geringe Durchlässigkeiten auf.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass der anstehende Baugrund im Untersuchungsraum nicht für eine Versickerung geeignet ist. Das Niederschlagswasser ist daher zu fassen und abzuleiten.

Grundsätzlich besteht die gesamtheitliche Retentionsfläche der Kuhweide als RW-Vorflut. Vorhandene offene Gräben im Planungsraum selbst bzw. in dessen Peripherie können als Vorflutgräben bis in die Kuhweide genutzt werden. (siehe Beschreibung zur Kuhweide im Abschnitt 4)

5.2 RW-Entwässerung im Bereich Wohnbebauung

Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen sowie durch den Verlauf des Fließgewässers (Graben 21) quer durch den Vorhabenbereich erfolgt bereits eine Teilung des RW-Entwässerungsgebietes in die RW-Einzugsgebiete Ost und West.

Das RW-Einzugsgebiet West mit ca. A_E =12.635 m² beinhaltet die geplanten Standorte der Mehrfamilienhausbebauung MFH 1 bis MFH 5 sowie die zugehörigen Erschließungsstraßen, Wege, Parkplätze und Straßenbegleitgrün.
Die Flächentopographie im Bereich West weist Geländehöhen zwischen 3,0 und 3,75 m DHHN aus.

Das RW-Einzugsgebiet Ost mit ca. A_E =9.360 m² beinhaltet die geplanten Standorte der Mehrfamilienhausbebauung MFH 6 bis MFH 10 sowie die zugehörigen Erschließungsstraßen, Wege, Parkplätze und Straßenbegleitgrün.
Die Flächentopographie im Bereich Ost weist Geländehöhen zwischen 2,0 und 2,50 m DHHN aus.
Der Vorflutgraben hat im geplanten Einleitungsbereich Gewässersohlhöhen von ca. 0,60 bis 0,55 m DHHN.

Grundsätzlich ist somit aus beiden Einzugsgebieten die kanalisierte Ableitung des Regenwassers im Freigefälle möglich.

Das Gewässer-Grabenprofil im Einleitungsbereich weist eine Sohlbreite von ca. 1,80 m und Böschungshöhen von ca. 0,80 m bei Böschungsneigungen von etwa 1:2 auf.
Mit dem vorhandenen Sohlgefälle von 0,2 % und einer Fließtiefe von 80 cm beträgt das mögliche Abflussvermögen des Grabens in diesem Abschnitt Q_{vorh} = ca. 1.950 l/s

Gemäß Hydraulischer Berechnung zu den Abflüssen im Bereich Kuhweide ergibt sich für diesen Grabenabschnitt eine vorhandene Abflussmenge von Q_{ab} = 2.286 l/s (2jährlicher-Bemessungsregen).

Der bestehende Graben ist aufgrund Q_{vorh} = 1.950 l/s < Q_{ab} = 2.286 l/s somit hydraulisch nicht in der Lage, die RW-Abflüsse abzuleiten und würde überstauen.
Mit einer Gerinneprofilierung mit etwa 20 cm Sohlanpassung im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen wird ein ausreichendes Abflussprofil hergestellt, um den Bemessungsabfluss bei verbleibender Freibordhöhe von 10 cm abzuleiten.
(siehe ***Anlage 8.8*** der Wassertechnischen Berechnungen)

Das aus den Bereichen der Wohnbebauung abfließende Oberflächenwasser soll über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und den RW-Sammlern zugeleitet werden.
Die RW-Sammler sind in beiden Teilgebieten in der Dimension DN 250 – DN 400 jeweils in Richtung neuer Grabendurchlass (Maulprofil DN 1800/1200, Sohle ca. 0,60m DHHN) innerhalb der Wohngebiets-Erschließungsstraße zu verlegen.
Die RW-Einleitung in den offenen Graben ist jeweils nördlich vom geplanten Durchlass in versetzter Anordnung (Abstand mind. 3 m) auszuführen mit der entsprechenden Böschungs- und Sohlsicherung im Einleitbereich.
Die Einleit-Sohlhöhen werden ca. 0,40 – 0,60 m DHHN betragen.

Aufgrund der Zweiteilung des RW-Entwässerungssystems ist auch eine bauabschnittsweise Erschließung des Wohngebietes (1. BA Westbereich, 2.BA Ostbereich) ohne Einschränkungen möglich.

5.3 RW-Entwässerung im Bereich Gewerbe (Einkaufszentrum mit Parkplatzanlage)

Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen, der Gebietsgröße sowie durch den Verlauf der als RW-Vorflut in Frage kommenden Fließgewässer (Graben 21 und Graben 21/3) jeweils in der Peripherie des Vorhabenbereiches erfolgt eine Teilung des RW-Gesamteinzugsgebietes in die RW-Einzugsgebiete Nord und Süd.

Das RW-Einzugsgebiet Nord mit ca. A_E = 24.210 m² beinhaltet anteilig den geplanten Standort des Einkaufszentrums und der Parkplatzanlage sowie anteilig zugehörige Erschließungs-straßen, Wege und Straßenbegleitgrün.
Die vorhandene Flächentopographie im Bereich Nord weist Geländehöhen zwischen 1,0 m und 3,75 m DHHN aus.
Für eine künftige Gewerbeansiedlung Nord wird von einem Flächenniveau zwischen 1,75 – 3,0 m DHHN ausgegangen. (Annahme)

Der nördlich des Gebietes vorhandene Vorflutgraben 21/3 hat im geplanten Einleitungsbereich Gewässersohlhöhen von ca. 0,50-0,55 m DHHN.
Grundsätzlich ist somit aus dem nördlichen Einzugsgebiet die kanalisierte Ableitung des Regenwassers im Freigefälle möglich.

Das Gewässer-Grabenprofil im Einleitungsbereich weist eine Sohlbreite von ca. 1,80 m und Böschungshöhen von ca. 0,51 m bei Böschungsneigungen von etwa 1:1,7 auf.
Mit dem vorhandenen Sohlgefälle von ca. 0,14 % und einer Fließtiefe von 51 cm beträgt das mögliche Abflussvermögen des Grabens in diesem Abschnitt Q_{vorh} = ca. 634 l/s

Gemäß Hydraulischer Berechnung zu den Abflüssen im Bereich Kuhweide ergibt sich für diesen Grabenabschnitt eine vorhandene Abflussmenge von Q_{ab} = 984 l/s (2jährlicher-Bemessungsregen).

Der bestehende Graben ist aufgrund Q_{vorh} = 634 l/s < Q_{ab} = 984 l/s somit hydraulisch nicht in der Lage, die RW-Abflüsse abzuleiten und würde überstauen.

Mit einer Gerinneprofilierung mit etwa 20 cm Sohlanpassung (in Breite und Tiefe) im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen wird ein ausreichendes Abflussprofil hergestellt, um den Bemessungsabfluss bei verbleibender Freibordhöhe von 5 cm abzuleiten.
(siehe ***Anlage 8.8*** der Wassertechnischen Berechnungen)

Das aus den Bereichen der Gewerbebebauung abfließende Oberflächenwasser soll über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und den RW-Sammlern zugeleitet werden.
Die RW-Sammler sind in der Dimension DN 300 – DN 700 in Richtung Grabenvorflut 21/3 innerhalb der Gewerbegebiets-Erschließungsstraßen bzw. der Parkplatzflächen zu verlegen.

Die RW-Einleitung in den offenen Graben ist stirnseitig auszuführen mit der entsprechenden Böschungs- und Sohlsicherung im Einleitbereich.
Aufgrund des bereits stirnseitig vorhandenen Grabenzulaufs DN 800 vom verrohrten Volkshausgraben (Auslaufsohle -0,08 m DHHN in eine Sandfangsenke) ist der vorhandene Graben um ca. 5m in Richtung Gewerbegebiet zu verlängern. Die Einleit-Sohlhöhe des neuen Zulaufes DN 700 wird ca. 0,30 m DHHN betragen (abgesenkter Zulaufbereich). Aufgrund der derzeitigen Grabenfließsohle mit ca. 0,50 m DHHN findet ein Einstau von etwa 20-25 cm innerhalb der letzten RW-Zulaufhaltungen zum Graben statt.

Das RW-Einzugsgebiet Süd mit ca. A_E =20.305 m² beinhaltet anteilig den geplanten Standort des Einkaufszentrums und der Parkplatzanlage sowie anteilig zugehörige Erschließungsstraßen und Wege.
Die vorhandene Flächentopographie im Bereich Süd weist Geländehöhen zwischen 1,0 m und 2,60 m DHHN aus.
Für eine künftige Gewerbeansiedlung Nord wird von einem Flächenniveau zwischen 1,75 – 2,2 m DHHN ausgegangen. (Annahme)

Der südwestlich des Gebietes vorhandene Vorflutgraben 21 hat im geplanten Einleitungs-bereich Gewässersohlhöhen von ca. 0,20 m DHHN.
Grundsätzlich ist somit aus dem südlichen Einzugsgebiet die kanalisierte Ableitung des Regenwassers im Freigefälle möglich.

Das Gewässer-Grabenprofil (Graben 21) im Einleitungsbereich weist eine Sohlbreite von ca. 1,80 m und Böschungshöhen von ca. 1,15 m bei Böschungsneigungen von etwa 1:2 auf.
Mit dem vorhandenen Sohlgefälle von ca. 0,2 % und einer Fließtiefe von 100 cm beträgt das mögliche Abflussvermögen des Grabens in diesem Abschnitt Q_{vorh} = ca. 2.605 l/s

Gemäß Hydraulischer Berechnung zu den Abflüssen im Bereich Kuhweide ergibt sich für diesen Grabenabschnitt eine Abflussmenge von Q_{ab} = 2.587 l/s (2jährlicher-Bemessungsregen).

Der bestehende Graben ist aufgrund Q_{vorh} = 2.605 l/s > Q_{ab} = 2.587 l/s somit hydraulisch in der Lage, die RW-Abflüsse abzuleiten mit einem Freibord von ca. 15 cm.

Mit einer Gerinneprofilierung mit etwa 10 cm Sohlanpassung im Zuge von mittelfristigen Unterhaltungsmaßnahmen wird ein ausreichendes Abflussprofil hergestellt, um den Bemessungsabfluss bei verbleibender Freibordhöhe von 23 cm abzuleiten.
(siehe ***Anlage 8.8*** der Wassertechnischen Berechnungen)

Das aus den Bereichen der Gewerbebebauung abfließende Oberflächenwasser soll über Dachentwässerungen sowie Straßen- und Flächenabläufe gefasst und den RW-Sammlern zugeleitet werden.
Die RW-Sammler sind in der Dimension DN 300 – DN 700 in Richtung Grabenvorflut 21 innerhalb der Gewerbegebiets-Erschließungsstraßen bzw. der Parkplatzflächen zu verlegen.

Die RW-Einleitung in den offenen Graben ist etwa 5-10 m entfernt vom geplanten Grabendurchlass (südliche Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet) auszuführen mit der entsprechenden Böschungs- und Sohlsicherung im Einleitbereich.
Die Einleit-Sohlhöhe des neuen Zulaufes DN 700 wird ca. 0,15-0,20 m DHHN betragen.

Mit der abschnittsweisen Erschließung des Gewerbegebietes (Einkaufszentrum Parkplatzanlagen) sind baubegleitend bzw. vorauseilend die zweiseitigen Vorflutableitungen in die offenen Grabensysteme herzustellen.

6. Konzeptplanung zur Schmutzwasserentwässerung

Das Gesamteinzugsgebiet $A_{E, WG}$ für die Teilfläche Wohnbebauung beträgt 21.995 m².
Das Gesamteinzugsgebiet $A_{E, GE}$ für die Teilfläche Gewerbe (Einkaufszentrum mit Parkplatzanlage) beträgt 44.515 m².

In einer ersten Abstimmung mit dem EVB der Hansestadt Wismar wird aufgrund der Kanalbestandssituation, den Anschlusslängen und den räumlich voneinander getrennten Entwässerungsgebieten ein gebietsweise separater SW-Anschluss favorisiert und vorbehaltlich der Prüfung des einzureichenden Entwässerungsantrages als genehmigungsfähig betrachtet.

6.1 SW-Entwässerung im Bereich Wohnbebauung

Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen sowie durch den Verlauf des Fließgewässers (Graben 21) quer durch den Vorhabenbereich erfolgt bereits eine Teilung des SW-Entwässerungsgebietes in die SW-Entwässerungsgebiete Ost und West.

Das SW-Entwässerungsgebiet West beinhaltet als maßgebende SW-Anfallorte die geplanten Standorte der Mehrfamilienhausbebauung MFH 1 bis MFH 5.
Die Flächentopographie im Bereich West weist Geländehöhen zwischen 3,0 und 3,75 m DHHN aus.

Das SW-Entwässerungsgebiet Ost beinhaltet als maßgebende SW-Anfallorte die geplanten Standorte der Mehrfamilienhausbebauung MFH 6 bis MFH 10.
Die Flächentopographie im Bereich Ost weist Geländehöhen zwischen 2,0 und 2,50 m DHHN aus.

Entsprechend Ermittlung des SW-Anfalls ergibt sich der SW-Abfluss für beide Gebiete einheitlich zu jeweils Q_t = ca. 2,0 l/s bei einer Siedlungsdichte von 150 E/ha. (siehe hydraulische Berechnung der ***Anlage 8.9***)

Da der öffentliche SW-Sammler in der Peripherie des Planungsgebietes (Bürgermeister-Haupt-Straße) eine Sohlhöhe von 3,18 m DHHN aufweist, ist eine gesamtheitliche SW-Entwässerung im Freigefällesystem nicht möglich.

Sofern in einem 1.Bauabschnitt nur die westseitige Erschließung erfolgt, kann das bestehende Abwasser-Tauchmotor-Doppelpumpwerk (Q_p = 4,4 l/s, H_{man} ca. 8m, Schacht-DU 1,0 m, Schachttiefe ca. 2,60 m) in Verbindung mit mit der vorhandenen Abwasserdruckleitung d 63 PE nachgenutzt werden. Eine Erneuerung der Abwassertauchpumpen (Alter ca. 18 Jahre) wird empfohlen. Eine ausreichende Bauwerks-Restnutzungsdauer ist zu prüfen.

Die Zuleitung des Schmutzwassers von den Mehrfamilienhäusern kann über SW-Kanäle DN 150 im Freigefälle bis zum vorhandenen bzw. neu zu errichtenden APW erfolgen.
Die SW-Anschlussleitungen von den Gebäuden sind als abgehängte Leitungen aus dem Gebäude zu führen. Der Anschluss eines Kellergeschosses im Freigefälle ist nicht möglich und ist bei Notwendigkeit über kleine stationäre Hebestationen im Keller zu realisieren.

Mit Realisierung des nachfolgenden 2. Bauabschnittes (Ostbereich) ist ein Freigefälle-Kanalanschluss an das SW-Kanalsystem des 1.BA (Westbereich) aufgrund der unterschiedlichen Geländeverhältnisse und des zu unterquerenden Vorflutgrabens wirtschaftlich nicht möglich.

Es ist daher ein SW-Kanal DN 150 im Fahrbahnbereich des 2.BA mit Fließrichtung nach Westen zu einem zusätzlichen Abwasserpumpwerk (APW) zu verlegen. An diesen Freigefällekanal sind die Gebäudeentwässerungen anzuschließen. Zur Begrenzung der Kanaltiefe werden auch hier abgehängte Leitungssysteme in den Gebäuden empfohlen.

Als APW-Standort bietet sich der Bereich nördlich vom geplanten Wendehammer an.

Das Pumpwerk ist als Doppelpumpwerk in Schachtbauweise mit Tauchmotorpumpen auszurüsten, die eine Pumpenleistung von ca. 3-4 l/s ermöglichen. Schachttiefe des APW bis 4,0 m.

Die abgehende Abwasserdruckleitung verläuft dann gegenläufig zum SW-Zulaufkanal in Richtung 1.BA, unterquert den Vorflutgraben / Straßendurchlass und mündet in den ersten SW-Kontrollschacht des westseitigen SW-Kanalsystems.

Sofern beide Bauabschnitte realisiert wurden, ist die Pumpenausrüstung des bestehenden Pumpwerkes an die größeren Abflussmengen (Q_t ca. 4,0 l/s, erforderliches Q_p mind. 6 l/s) anzupassen und zu erneuern.
Mit dem höheren Pumpenförderstrom von mind. 6 l/s ist die bestehende Abwasser-druckleitung d 63 PE (ca. 90m Länge) hydraulisch überlastet. Es ist daher eine neue Abwasserdruckleitung, vorzugsweise im Horizontalspülbohrverfahren (HDD) mit einem lichten Querschnitt von mind. 75-80 mm bis zum Übergabeschacht neu zu verlegen.

Im Falle eines neu errichtenden APW im westseitigen Bereich wird ein Standort südlich vom vorhandenen APW in etwa 10 m Entfernung von der Fahrbahn der Bürgermeister-Haupt-Straße hinter dem Gehölzstreifen empfohlen.

Generell sollte die Verlegung der SW-Freigefällekanäle bzw. der Abwasserdruckleitungen parallel zu den Kanalsystemen der RW-Entwässerung im Bereich der Verkehrswege erfolgen.

6.2 SW-Entwässerung im Bereich Gewerbe (Einkaufszentrum)

Das SW-Entwässerungsgebiet im Gewerbebereich beinhaltet als maßgebende SW-Anfallorte die unterschiedlichen Dienstleistungsunternehmen und Discountermärkte.

Hieraus ergibt sich ein SW-Anfall von ca. Q_t = ca. 5,0 l/s. (siehe hydraulische Berechnung der ***Anlage 8.10***)

Die Flächentopographie im Gewerbegebiet weist Geländehöhen zwischen 1,0 und 3,50 m DHHN aus. Für eine künftige Gewerbeansiedlung wird von einem Flächenniveau zwischen 2,0 – 3,0 m DHHN ausgegangen. (Annahme)

Als SW-Vorflutkanal besteht der MW-Kanal Eiprofil 300/450, der den Planungsraum im Norden ausgehend von der Schweriner Straße in Richtung Kuhweide durchquert. Die Anschlusssohlen des Bestandskanals betragen zwischen 0,29 bis 0,10 m DHHN.

Aufgrund der unterschiedlichen Geländeverhältnisse und den langen Fließwegen bis zu 280 m (Gefälledifferenzhöhe etwa 2,0m bei 0,7% Mindestgefälle für DN 150) ist eine gesamtheitliche Freigefälleentwässerung nicht möglich.

Daher sind die geplanten SW-Kanäle der Nennweite DN 150 zu einem Abwasserpumpwerk zu verlegen und das Schmutzwasser von dort mittels Abwasserdruckleitung in das Bestandsnetz (SW-Kontrollschacht 34891, Sohlhöhe ca. 0,29 m DHHN) überzupumpen.

Als APW-Standort bietet sich der Bereich südlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Schweriner Straße an.
Das Pumpwerk ist als Doppelpumpwerk in Schachtbauweise mit Tauchmotorpumpen auszurüsten, die eine Pumpenleistung von ca. 7-9 l/s ermöglichen. Schachttiefe des APW von 5,0 bis 6,0 m.

7. Hydraulische Berechnungen zur Regenwasserentwässerung

Die geplanten Anlagen sind im Lageplan der ***Anlage 3*** dargestellt.

Die Hydraulische Berechnung für die RW-Entwässerung erfolgte gemäß ATV-Arbeitsblatt A 118, Ausgabe 03/2006.
Zur Ermittlung des Befestigungsgrades wurden die Einzugsgebiete in unterschiedliche Kategorien eingeteilt:

Straßen:	Befestigungsgrad	90 %
Dachflächen:	Befestigungsgrad	95 %
Parkplatzfläche (EKZ):	Befestigungsgrad	75 %
Begleitgrün:	Befestigungsgrad	10 %
Parkplatzflächen/Gehwege (WG):	Befestigungsgrad	50 - 75 %

Entsprechend der vorhandenen Topographie werden die Neigungsgruppen 1-2 angesetzt.
Die den einzelnen Haltungen zugeordneten Einzugsflächen sind der Anlage (Lageplan Einzugsflächen der ***Anlage 6***) zu entnehmen.
Die Zuordnung der Spitzenabflussbeiwerte sowie weitere Einzelheiten sind aus der hydraulischen Berechnung (***Anlage 8.2***) ersichtlich.

Der hydraulischen Nachweisberechnung für die neue Regenentwässerung liegen Daten entsprechend KOSTRA 2010 für den Raum Wismar (mit Toleranzzuschlag) zugrunde.

Auf dieser Grundlage erfolgte die hydraulische Bemessung der RW-Kanäle mit folgenden Ansätzen:

Bemessungsregenspende für das Wohngebiet gemäß A 118: r15, n=0,5= 127,2 l/(s*ha)
Bemessungsregenspende für das Gewerbegebiet gemäß A 118: r10, n=0,5= 154,6 l/(s*ha)
(Kostra-Atlas DWD, 2010, Tabellenwert + 5 % Toleranzzuschlag)

Mittlerer Abflussbeiwert: Ψm = 0,1 - 0,95 (gemäß DWA A 117)
(somit spezifischer Abflussbeiwert Ψs = 0,09 - 0,88)

RW-Abfluss aus dem Einzugsgebiet (EZG Wohngebiet) zum Graben: Qab= 103 l/s
davon RW-Abfluss aus dem ostseitigen EZG (Wohngebiet) zum Graben: Qab= 46 l/s
davon RW-Abfluss aus dem westseitigen EZG (Wohngebiet) zum Graben: Qab= 57 l/s

RW-Abfluss aus dem Einzugsgebiet (EZG Gewerbe) zum Graben: Qab= 534 l/s
davon RW-Abfluss aus dem nordseitigen EZG (Gewerbe) zum Graben: Qab= 279 l/s
davon RW-Abfluss aus dem südseitigen EZG (Gewerbe) zum Graben: Qab= 255 l/s

Die geplanten Regenwasserkanäle werden als Freigefälleleitungen ausgeführt.
Die geplanten Tiefenlagen der Rohrsohlen des neuen Durchlässe Nr. 1 und Nr.2 sowie die Sohle der vorhandenen Zulaufgräben sowie die Annahmen zu den künftigen Höhenverhältnisse im Verkehrs- und Planungsraum selbst sind maßgebend für die Höhenlage der neu zu verlegenden Regenwasserkanäle zur Oberflächenentwässerung.
Die Verlegung der neuen Regenwasserkanäle erfolgt weitestgehend unter den neuen Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Parkplatzanlage).

Gemäß wasserrechtlicher Auflagen ist die Notwendigkeit von RW-Vorreinigungsanlagen nach DWA-Merkblatt M 153 zu prüfen.

Entsprechend dem hierfür geltenden DWA-Merkblatt M 153 sowie gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (zum BV Schweriner Tor) ist der Gewässertyp G 6 (kleiner Flachlandbach, 15 Gewässerpunkte) im Einleitungsbereich maßgebend.

Die Flächenbelastungen (Flächenverschmutzung Typ F_n) wurden gemäß Merkblatt typisiert und mit der entsprechenden Flächengröße hinterlegt.
Siehe Nachweisberechnungen gemäß DWA M 153 der ***Anlage 8.3 und 8.4.***

Entsprechend vorgenannter Nachweisberechnungen sind für das geplante Wohngebiet keine zusätzlichen RW-Vorbehandlungsanlagen notwendig.

Demgegenüber wird jedoch für das geplante Gewerbegebiet mit Dienstleistungszentrum und Parkplatz mit häufigem Fahrzeugwechsel eine RW-Vorbehandlung notwendig.

Aus den zugehörigen Berechnungen resultierend ergeben sich für die RW-Einzugsgebiete des Gewerbegebietes jeweils RW-Sedimentationsanlagen mit einem notwendigen Durchgangswert von 0,50 bzw. 0,55, um einen Emissionswert E zu erreichen, der kleiner oder gleich der Gewässerpunktzahl ist.

Dieser Durchgangswert (Reinigungsziel) wird im Gebiet Süd durch den Einsatz einer Sedimentationsanlage des Typs Typ D 24b gemäß DWA M 153 (Sedimentationsanlage), ausgerüstet mit einem Schlammfang und Tauchwänden, mit den Bemessungswerten für die Oberflächenbeschickung q_a = 10 m/h und der kritischen Regenspende r_{krit} = 30 l/(s*ha) erreicht.

Im Gebiet Nord mit einem erhöhten Parkplatzflächenanteil wird das Reinigungsziel durch den Einsatz einer Sedimentationsanlage des Typs Typ D 24c, ausgerüstet mit einem Schlammfang und Tauchwänden, mit den Bemessungswerten für die Oberflächenbeschickung q_a = 10 m/h und der kritischen Regenspende r_{krit} = 45 l/(s*ha) erreicht.

Bei einer kritischen Regenspende von 30 l/s*ha ergibt sich für das angeschlossene Einzugsgebiet Süd von 4,3869 ha (A_U = 2,0305 ha) ein kritischer RW-Abfluss von Q_{krit} = 53,67 l/s.
Bei einer kritischen Regenspende von 45 l/s*ha ergibt sich für das angeschlossene Einzugsgebiet Nord von 4,3869 ha (A_U = 2,421 ha) ein kritischer RW-Abfluss von Q_{krit} = 88,45 l/s.

Zur Vorbehandlung des Regenwassers im Einzugsgebiet Nord ist ein Regenklärbecken mit Dauerstau als Durchlaufbecken im Hauptschluss mit den lichten Bauwerksmaßen von B/L 3,0 m x 11,00 m zu errichten.
Zur Vorbehandlung des Regenwassers im Einzugsgebiet Süd ist ein Regenklärbecken mit Dauerstau als Durchlaufbecken im Hauptschluss mit den lichten Bauwerksmaßen von B/L 2,50 m x 10,0 m zu errichten.
(siehe Vorbemessung RW-Vorbehandlungsanlagen in der ***Anlage 8.5 und 8.6***)

Um die Regenklärbecken ist jeweils ein Bypass-Sammler herzustellen, der den Regenwasserzufluss über der kritischen Regenspende sicher ableiten kann.
Im oberstromigen Vorschacht vor dem Regenklärbecken ist eine Sohlschwelle vor dem Bypassablauf in Kombination mit einer Drosselblende vor dem Schachtablauf in Richtung Regenklärbecken einzubauen.
Zusätzlich ist vor dem Ablauf des Regenklärbeckens ein Havarie-Schieber zur Absperrung vorzusehen.

8. Hydraulische Betrachtungen zu den Gewässerdurchlässen

Der bei Hochwasser abzuführende Bemessungsdurchfluss eines Bauwerkes (Durchlass) hängt ab von:

- dem Schutzbedürfnis und Gefährdungsgrad potenzieller Ausuferungsflächen im Rückstaubereich des Bauwerkes
- dem Retentionsbedarf für den Hochwasserschutz unterhalb des Bauwerkes und
- den Durchflusskapazitäten benachbarter Gerinnebereiche.

Das Schutzniveau wird dabei nutzungsabhängig und nicht einheitlich in verschiedenen Normen festgelegt. Für die Bemessung von Querbauwerken gibt die DIN 19661-1 Orientierungswerte an (Tab. 1).

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie des Gewerbegebietes wird ein Bemessungsintervall von T = 10 Jahren bzgl. der Überschwemmungssicherheit angesetzt.

Wasserbauliche Anlage und anzuwendende Norm	Schadenspotenzial und Nutzungsart der gefährdeten Flächen	Empfohlene Wiederholungszeitspanne
Wasserbauwerke (DIN 19661-1) Anwendungsbereich: Kreuzungsbauwerke, Durchleitungs- und Mündungsbauwerke in Gewässern,	**Hoch**: dichte, empfindliche Bebauung, sehr wichtige (unterirdische) Verkehrsanlagen, hochwertige Gewerbe- und/oder Industrieanlagen, Versorgungsanlagen	T = 25 bis 100 a
	Mittel: bebaute Gebiete, oberirdische Verkehrsanlagen von Bedeutung	T = **10** bis 50 a
	Mittel/gering: Streubebauung, gärtnerische und landwirtschaftliche Intensivkulturen	T = 5 bis 25 a

Tabelle 1 Bemessungsansätze für wasserbauliche Anlagen und Schutzgüter

Konkretes Schutzbedürfnis und Gefährdungsgrad potenzieller Ausuferungsflächen im Rückstaubereich der Durchlässe:

Die angrenzenden hochwassergefährdeten Bereiche des Dreweswäldchens im Untersuchungsabschnitt bestehen vorrangig aus gewässerbegleitenden Gehölzen. Diese werden bei Hochwasser überschwemmt.
Die tiefsten Geländelagen der geplanten Wohnbebauung liegen mit etwa 2,0 m DHHN nördlich des Abflussgrabens.
Die tiefsten Geländelagen der geplanten Gewerbebebauung liegen mit etwa 2,0 m DHHN ebenfalls östlich des Abflussgrabens.
Auf diesen Flächen liegt das Hauptaugenmerk bei der Auswertung der potenziellen Hochwassergefährdung. Eine Überschwemmungssicherheit (der Bebauung) bei dem für das Schutzbedürfnis jeweils maßgebenden HQ muss durch einen entsprechenden zusätzlichen Objektschutz sichergestellt sein.

Gemäß der vorliegenden Gefahrenkarte mit niedriger Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines 100jährigen Hochwassers (HQ100) mit dargestellten Wassertiefen (entnommen vom Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern) wird fast die gesamte Kuhweide Überschwemmungsgebiet sein, einschließlich des betrachteten Vorhabenbereichs.

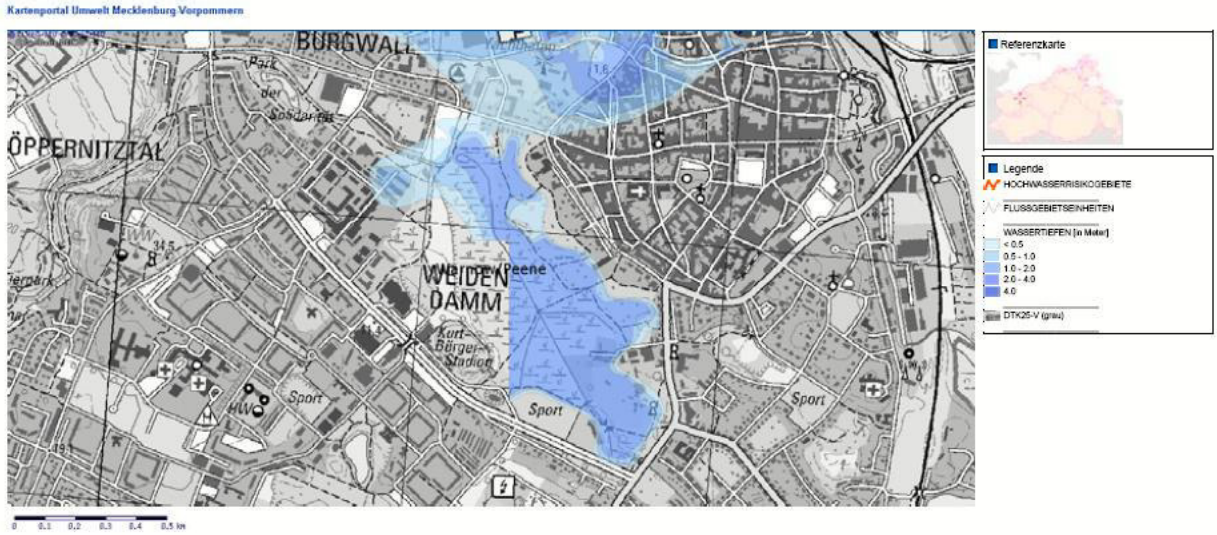


Abbildung 2 Gefahrenkarte mit niedriger Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines 100jährigen Hochwassers (HQ_{100}), Umweltkartenportal M-V

Durchlassbemessung

Die beiden Durchlässe sind dementsprechend so zu bemessen, dass zu erwartende mittlere Hochwasserabflüsse HQ_{10} ohne Rückstau abgeführt werden können.

Sofern die Forderung besteht, dass die ggf. im Gewässer vorkommenden Organismen den Durchlass auch gegen den Strom durchwandern können, ist für die Durchwanderbarkeit der Normalabfluss MQ anzusetzen und der Durchlass hat eine durchgängige Sohle mit natürlichem Substrat dauerhaft aufzuweisen.
Des Weiteren muss dann ein ausreichendes Lichtprofil vorhanden sein (bei längeren und klein dimensionierten Durchlässen problematisch), um eine Scheuchwirkung für durchwandernde Fische zu verhindern.
Für den Niedrigwasserfall hat in der Regel noch eine ausreichende Wasserlamelle (Grenztiefe ca. 5 cm) im Durchlass zur Verfügung zu stehen.
Die Durchlässe sind dann etwa 20 cm unter der Gewässersohle zu verlegen und mit einer ca. 20 cm starken Natursteinschüttung zu versehen, die gleichzeitig als Vor- und Nachbettsicherung dient.

In den weiteren Planungsphasen ist die Entwurfs-Bemessung der Durchlässe unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Abflusswerte (NQ, MQ, HQx) vorzunehmen. Die im vorliegenden Konzept gewählten Rohrquerschnitte beruhen noch auf Annahmen aus Erfahrungswerten.

Mit den vorliegenden Daten und Randbedingungen:

- Bemessungsabfluss für Durchlass 1 im Graben 21 (Bereich Wohngebiet) = 3.307 l/s
- Bemessungsabfluss für Durchlass 2 (Bereich Wohnen + GW-Südbereich) = 3.917 l/s

  jeweils berechnet mit dem Ansatz (mit $q_{r15,n=0,1}$ = 176,4 l/(s*ha), ca. HQ_{10}

- OK Straße im Bereich Durchlass 1 = ca. 2,50 m DHHN (Annahme)
- OK Straße im Bereich Durchlass 2 = ca. 2,25 - 2,50 m DHHN (Annahme)

- Vorhandene Grabensohle im Bereich Durchlass 1 = ca. 0,60 m DHHN
- Vorhandene Grabensohle im Bereich Durchlass 2 = ca. 0,20 m DHHN

wird nach derzeitigem Sachstand ein Durchlassquerschnitt von mind. A = 2,3 m² erforderlich werden. Aufgrund der relativ geringen Höhendifferenz zwischen Grabensohle und künftiger Fahrbahn-OK der geplanten Verkehrswege von ca. 1,90 – 2,0 m ist aus statischen Gründen ein möglichst flaches Rohrprofil einzusetzen.

Mögliches Durchlassprofil: gestauchtes Maulprofil DN 2400/1200 mit A = 2,3164 m²

Bild 11: Beispiel Maulprofil-Durchlass (Wegequerung)

9. Zu beteiligende Behörden / Genehmigungen

Im Rahmen der weiterführenden Planungen der Regen- und Schmutzwasserentwässerung im Vorhabenbereich sind folgende Behörden und Betroffene zu beteiligen:

- Landkreis NWM, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde
  zur fachtechnischen Beteiligung im Genehmigungsverfahren (Erteilung einer Einleiterlaubnis)

- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB)
  zur Genehmigung des Entwässerungsantrages sowie zur Erteilung der Einleitgenehmigung von Schmutzwasser in die Entwässerungsanlagen des EVB

- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste als Betreiber der Gewässer II. Ordnung (Grabensysteme Nr. 21 und 21/3 zur Erteilung der Zustimmung zur Gewässerbenutzung und Initiierung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen

- Grundstückseigentümer der zu nutzenden Flurstücke zur Oberflächenwasserableitung und -retention, zur Sicherung von Grunddienstbarkeiten bzw. von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie bzgl. der Entschädigungszahlungen für die Flächennutzungen

Ferner sind die ortsüblichen Träger öffentlicher Belange sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen im Planverfahren zu beteiligen einschl. Bestandsabfrage.

Zur Anlagen- und Leitungssicherung sind die erforderlichen Grunddienstbarkeiten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

10. Zusammenfassung

Durch den Investor ist die neue Ansiedlung eines Dienstleistungs- und Einkaufzentrums sowie einer mehrgeschossigen Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen HEVAG Geländes geplant. Hiermit verbunden sind umfangreiche Erschließungsmaßnahmen zur Einbindung an die öffentliche innerstädtische Infrastruktur.

Das vorliegende Machbarkeitskonzept für die künftige RW- und SW-Entwässerung des Planungsbereiches hat die örtlichen Gegebenheiten und Vorflutverhältnisse und insbesondere das bestehende Grabensystem der Kuhweide untersucht und in die Betrachtungen einbezogen.

Die vorhandenen RW- und SW-Entwässerungssysteme sowie das Niederungsgebiet der Kuhweide wurden durch eine Bestandsrecherche erfasst und beschrieben.

Für die beiden Erschließungsgebiete (Wohngebiet, Gewerbegebiet mit Dienstleistungszentrum und Parkplatzanlage) wurden hinsichtlich der RW- und SW-Entwässerung Konzeptplanungen erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Erläuterungsteil sowie im beigefügten Lageplan der ***Anlage 3*** dargestellt.

Aufgrund der SW-Kanalbestandssituation, den Anschlusslängen und den räumlich voneinander getrennten Entwässerungsgebieten wird ein gebietsweise separater SW-

Anschluss für das Wohngebiet und das Gewerbegebiet favorisiert und vorbehaltlich der Prüfung des einzureichenden Entwässerungsantrages als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Im Wohngebiet ist aufgrund der gegebenen Höhen- und Vorfluterverhältnisse (querender offener Graben) die SW-Entwässerung über Freigefällekanäle zu Abwasserpumpwerken zu realisieren und das Schmutzwasser über Abwasserdruckleitungen dem öffentlichen Kanalnetz (SW-Bestandschacht 13221) im Bereich der Bürgermeister-Haupt-Straße zuzuführen.

Auch im Gewerbegebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Geländeverhältnisse und den langen Fließwegen bis zu 280 m (Gefälledifferenzhöhe etwa 2,0m bei 0,7% Mindestgefälle für DN 150) eine gesamtheitliche Freigefälleentwässerung nicht möglich.

Daher sind die geplanten SW-Kanäle der Nennweite DN 150 zu einem neu zu errichtenden Abwasserpumpwerk zu verlegen und das Schmutzwasser von dort mittels Abwasser-druckleitung in das Bestandsnetz (SW-Bestandschacht 34891) überzupumpen.

Zum vorliegenden Bauvorhaben liegt das Baugrundgutachten der Unterlage [U3] vor. Hiernach betragen die gemessenen Grundwasserstände etwa 0,20 bis 1,50 m von OK Gelände, überwiegend weniger als 1,0 m von OK Gelände.

Zudem betragen die abgeschätzten kf-Werte für die überwiegend anstehenden Bodenarten Schluff (feinsandig bis tonig) mit kf-Werten zwischen 10^{-6} und 10^{-10} , Ton (schluffig) mit kf – Werten zwischen 10^{-9} bis 10^{-11} zu geringe Durchlässigkeiten auf.

In der Gesamtheit ist somit einzuschätzen, dass der anstehende Baugrund im Untersuchungsraum nicht für eine Versickerung geeignet ist. Das Niederschlagswasser ist daher zu fassen und abzuleiten.

Grundsätzlich besteht die gesamtheitliche Retentionsfläche der Kuhweide als RW-Vorflut. Vorhandene offene Gräben im Planungsraum selbst bzw. in dessen Peripherie können als Vorflutgräben bis in die Kuhweide genutzt werden.
Mit der Nachweisberechnung der Kuhweide als Regenrückhaltebecken für die unterschiedlichen Regenhäufigkeiten wurde aufgezeigt, dass die Kuhweide ein ausreichendes Retentionspotenzial für die RW-Abflüsse aus dem Maßnahmenbereich aufweist.
Die Größe der Einstauflächen wurden im Lageplan Einstaubereiche der ***Anlage 6*** für die signifikanten Regenhäufigkeiten (n=0,5 und n=0,1) visualisiert.

Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen sowie durch den Verlauf des Fließgewässers (Graben 21) quer durch den Vorhabenbereich der geplanten Wohnbebauung erfolgt bereits eine natürliche Teilung des RW-Entwässerungsgebietes in die RW-Einzugsgebiete Ost und West.
Durch RW-Freigefällesammler kann das Regenwasser aus beiden Wohngebiets-Gebietsteilen dem Vorflutgraben 21 zugeleitet werden. Durch eine Nachprofilierung der Fließsohle des Grabenabschnittes im Zuge von Grabenunterhaltungsmaßnahmen besitzt der Graben 21 ein ausreichendes Ableitungsvermögen.

Im Gewerbegebiet erfolgt aufgrund der vorhandenen Geländehöhen, der Gebietsgröße sowie durch den Verlauf der als RW-Vorflut in Frage kommenden Fließgewässer (Graben 21 und Graben 21/3) jeweils in der Peripherie des Vorhabenbereiches ebenfalls eine Teilung des RW-Gesamteinzugsgebietes in die RW-Einzugsgebiete Nord und Süd.
Durch RW-Freigefällesammler kann das Regenwasser aus dem nördlichen Gewerbe-Gebietsteil dem Vorflutgraben 21/3 zugeleitet werden. Durch eine Nachprofilierung der Fließsohle des Grabenabschnittes im Zuge von Grabenunterhaltungsmaßnahmen besitzt der Graben 21/3 ein ausreichendes Ableitungsvermögen.
aus dem südlichen Gewerbe-Gebietsteil kann durch RW-Freigefällesammler das Regenwasser dem Vorflutgraben 21 zugeleitet werden. Durch eine Nachprofilierung der

Fließsohle des Grabenabschnittes im Zuge von Grabenunterhaltungsmaßnahmen besitzt der Graben 21 ein ausreichendes Ableitungsvermögen.

Die Durchlässe im Bereich geplanter querender Verkehrsanlagen über den bestehenden Graben 21 sind entsprechend Schutzbedürfnis und Gefährdungsgrad der Umgebung sowie benachbarter baulicher Anlagen so zu bemessen, dass zu erwartende Hochwasserabflüsse ohne Rückstau abgeführt werden können.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie des Gewerbegebietes wird ein mittleres Bemessungsintervall von T = 10 Jahren (HQ 10) bzgl. der Überschwemmungssicherheit und Durchlassbemessung angesetzt.

Nach derzeitigem Sachstand wird ein Durchlassquerschnitt von mind. A = 2,3 m² erforderlich. Aufgrund der relativ geringen Höhendifferenz zwischen Grabensohle und künftiger Fahrbahn-OK der geplanten Verkehrswege von ca. 1,90 – 2,0 m ist aus statischen Gründen ein möglichst flaches Rohrprofil (z.B. ein gestauchtes Maulprofil DN 2400/1200) einzusetzen.

Gemäß wasserrechtlicher Richtlinien ist die Notwendigkeit von RW-Vorreinigungsanlagen nach DWA-Merkblatt M 153 zu prüfen.
Entsprechend dem hierfür geltenden DWA-Merkblatt M 153 sowie gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist der Gewässertyp G 6 (kleiner Flachlandbach, 15 Gewässerpunkte) im Einleitungsbereich maßgebend.

Die Flächenbelastungen (Flächenverschmutzung Typ F_n) wurden gemäß Merkblatt typisiert und mit der entsprechenden Flächengröße hinterlegt.
Entsprechend vorgenannter Nachweisberechnungen der Anlagen ***Anlage 8.3 und 8.4*** sind für das geplante Wohngebiet keine zusätzlichen RW-Vorbehandlungsanlagen notwendig.

Demgegenüber wird jedoch für das geplante Gewerbegebiet mit Dienstleistungszentrum und Parkplatz mit häufigem Fahrzeugwechsel eine RW-Vorbehandlung notwendig.

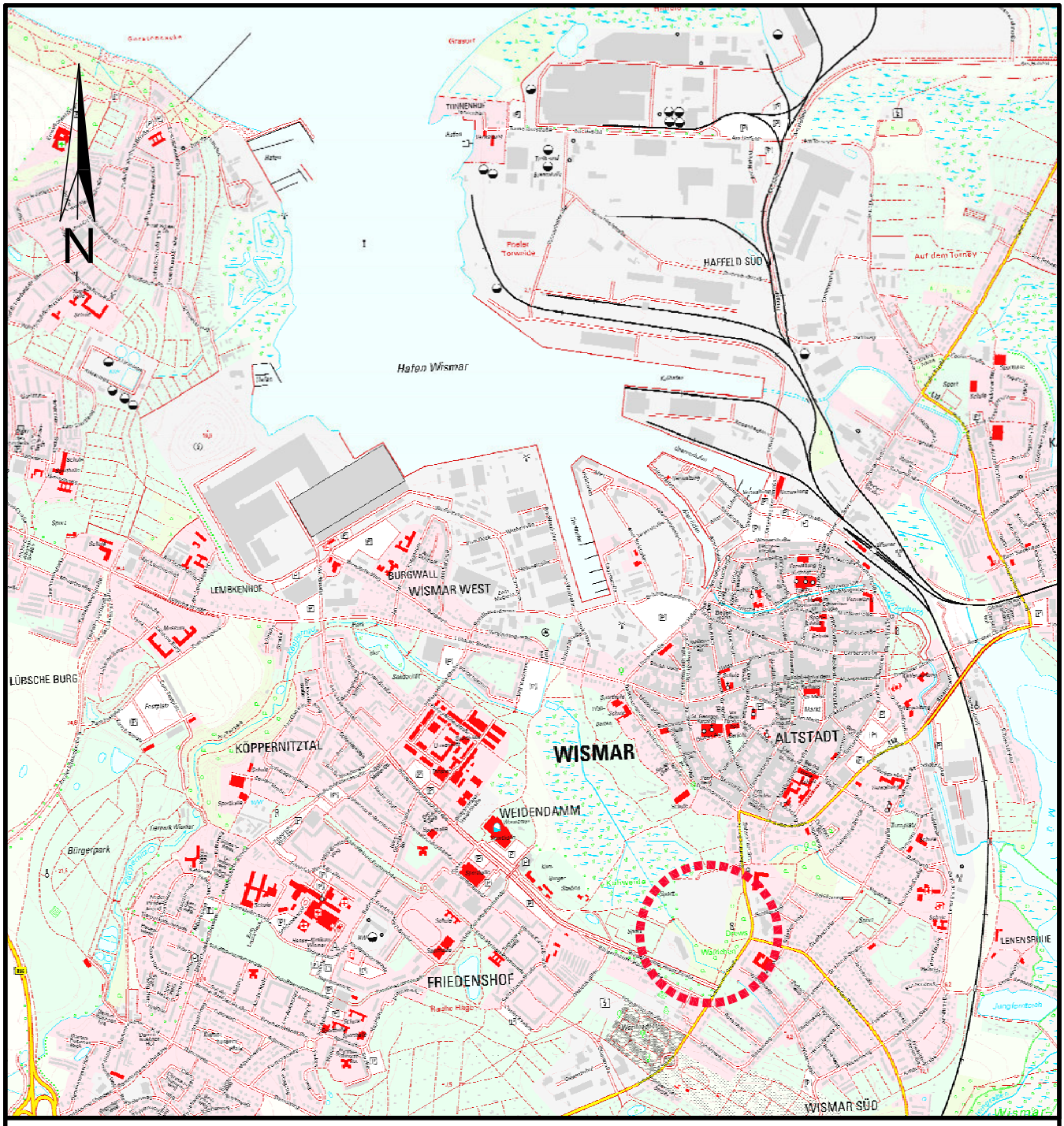
Aus den zugehörigen Berechnungen resultierend ergeben sich für die RW-Einzugsgebiete des Gewerbegebietes jeweils RW-Sedimentationsanlagen mit einem notwendigen Durchgangswert von 0,50 bzw. 0,55, um einen Emissionswert E zu erreichen, der kleiner oder gleich der Gewässerpunktzahl ist.

Die vorgenannten Betrachtungen weisen eine grundsätzliche Machbarkeit für die Gebietsentwässerung aus und stellen eine Grundlage für die weiteren Planungsstufen zur Entwässerungsplanung in Verbindung mit der Objektplanung dar.

Aufgestellt:

Wismar, 26.03.2018

Dipl.-Ing. Steffen Krauß
Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH



Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker
Planung · Bauleitung · Gutachten

Lübsche Str. 179
23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0
Telefax: 03841/7246-46

Projekt-Nr.: 2018.01

bearb.	Krauß
gez.	Rischmeyer
gepr.	Krauß

Übersichtskarte

Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes (HWI)

Maßstab: 1:25.000

Anlage: 1

Blatt: 1

Wismar, 26.03.2018

Projektentwicklung Wismar
ehem. HEVAG Gelände
Lageplan

Stand 29. Januar 2018

o. M.

<u>Grundstück 1: ca. 46.000 m²</u>

Gebäude	BGF	NGF
Dienstleistung	ca. 900 m²	ca. 720 m²
Apotheke	ca. 275 m²	ca. 261 m²
Drogerie	ca. 893 m²	ca. 850 m²
Zoolog. Artikel	ca. 640 m²	ca. 608 m²
Non-Food Discounter	ca. 1.300 m²	ca. 1.235 m²
Vollsortimenter	ca. 3.240 m²	ca. 3.150 m²
Biofachmarkt	ca. 320 m²	ca. 304 m²
Lebensmittelhandwerk	ca. 580 m²	ca. 551 m²
Möbelfachgeschäft	ca. 2.100 m²	ca. 1.995 m²
Unterhaltungselektronik	ca. 1.100 m²	ca. 1.045 m²
Betten / Matratzen	ca. 450 m²	ca. 428 m²
Fahrradfachgeschäft	ca. 400 m²	ca. 380 m²
Discounter	ca. 1.800 m²	ca. 1.710 m²
Gesamt	**ca. 13.998 m²**	**ca. 13.236 m²**

<u>Grundstück 2: ca. 21.000 m² (davon ca. 10.000 m² Alt-Aldi)</u>

Gebäude	BGF	NGF	Wohneinheiten
MFH	ca. 12.000 m²	ca. 9.600 m²	120 WE
Gesamt	**ca. 12.000 m²**	**ca. 9.600 m²**	**120 WE**

peko gmbh

N

Graben 21/3

DN 600 - 700

RBA 2

Graben 21/3

Nr.:34891
DH:3.28
SH:0.29
SH:2.99m

Nr.:34890
DH:3.16
SH:0.10
SH:3.00m

DL

APW 2

Zoolog. Artikel

Drogerie

Apotheke

Non-Food Discounter

Lebensmittel Vollsortimenter

Trennlinie EZG

St.Pl. ca. 70 Stück

Bio

Lebens-mittel-handwerk

St.Pl. ca. 300 Stück

Möbel

Discounter

UE-Elektronik

Betten/ Matratzen

Fahrrad

RBA 1

Graben 21

DN 600 - 700

Durchlass 26m
DN 2400/1200

MFH 1

MFH 2

MFH 3

MFH 4

MFH 5

MFH 6

MFH 7

MFH 8

MFH 9

MFH 10

DN 300 - 400

DN 300 - 400

Durchlass 16m
DN 2400/1200

APW 1

APW Bestand

APW (alternativer Standort)

Schweriner Straße

Rudigsdorfer Hauptstraße

Lange Straße

LEGENDE:

- gepl. RW-Sammler
- gepl. Schacht
- gepl. SW-Sammler
- gepl. Schacht
- gepl. Abwasserdruckleitung
- vorh. RW-Sammler
- vorh. SW-Sammler
- vorh. MW-Sammler
- vorh. Abwasserdruckleitung

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Planverfasser:

Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker

Planung · Bauleitung · Gutachten

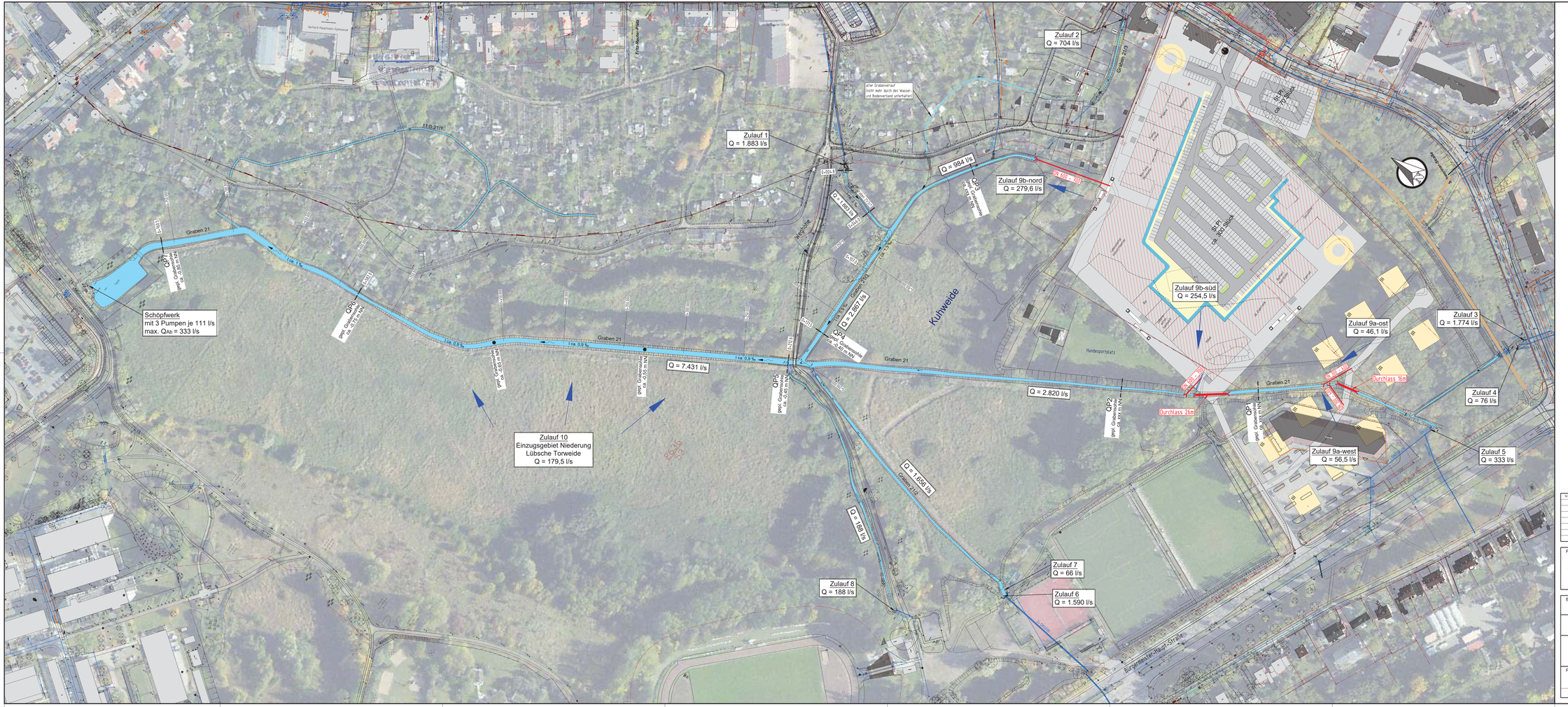
Lübsche Str.179, 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes (HWI)

Konzept-Lageplan Entwässerungsanlagen

- Konzeptplanung -

Projekt-Nr.: 2018.01	Höhenbezug:	m DHHN	Maßstab:	1 : 500	
	bearb.	Krauß	Anlage:	3	Blatt: 1
Wismar, 26. März 2018	gez.	Rischmeyer	CAD Zchng.-Nr.:		
	gepr.	Krauß			



Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Planverfasser:

Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker

Planung · Bauleitung · Gutachten

Lübsche Str 175, 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

Bauherr:

Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes (HWI)

Lageplan Gebietsabflüsse in die Kuhweide

- KONZEPTPLANUNG -

Projekt-Nr.: 2018.01	Höhenbezug: DHHN	Maßstab: 1 : 1.000	
Wismar, 26. März 2018	bearb.: Krauß	Anlage: 4	Blatt: 1
	gez.: Benzmann	CAD Zchng.-Nr.	
	gepr.: Krauß		

LEGENDE:

- geplantes Einzugsgebiet Wohnbebauung (EG) 1.1
  Dachflächen (Gebäude)
- geplantes Einzugsgebiet Wohnbebauung (EG) 1.2
  Fahrbahnen (Asphalt)
- geplantes Einzugsgebiet Wohnbebauung (EG) 1.3
  Gehweg (Pflaster)
- geplantes Einzugsgebiet Wohnbebauung (EG) 1.4
  Pkw-Stellplätze (Pflaster)
- geplantes Einzugsgebiet Wohnbebauung (EG) 1.5
  Grünfläche (Versickerung)

- geplantes Einzugsgebiet Einkaufszentrum mit Parkplatz (EG) 2.1
  Dachflächen (Gebäude)
- geplantes Einzugsgebiet Einkaufszentrum mit Parkplatz (EG) 2.2
  Fahrbahnen (Asphalt)
- geplantes Einzugsgebiet Einkaufszentrum mit Parkplatz (EG) 2.3
  Gehweg (Pflaster)
- geplantes Einzugsgebiet Einkaufszentrum mit Parkplatz (EG) 2.4
  Pkw-Stellplätze (Pflaster)
- geplantes Einzugsgebiet Einkaufszentrum mit Parkplatz (EG) 2.5
  Grünfläche (Versickerung)

EG 1.1 | 0.88 | 1.287

- Nr. des Einzugsgebietes
  EG = Einzugsgebiet
- Fläche (m²)
- spezifischer Abflußbeiwert (Ψ_s)

Nr.	Art der Änderung	Name	Datum

Planverfasser:

Ingenieur Consult
Häcker & Krauß GmbH

Dipl.-Ing. Steffen Krauß, Beratender Ingenieur
State-certified Engineer BVT Marco Häcker

Planung · Bauleitung · Gutachten

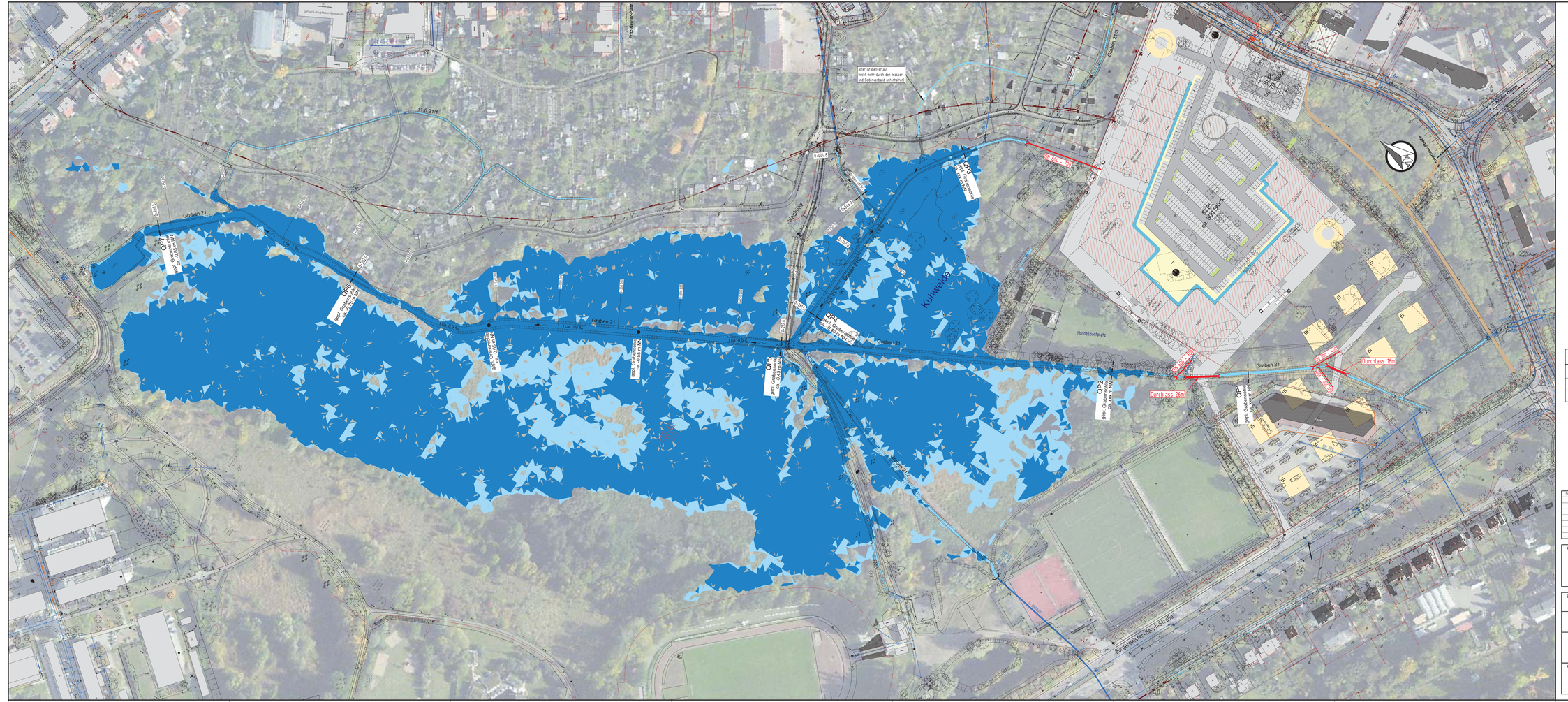
Lübsche Str.179, 23966 Wismar
Telefon: 03841/7246-0 Telefax: 03841/7246-46

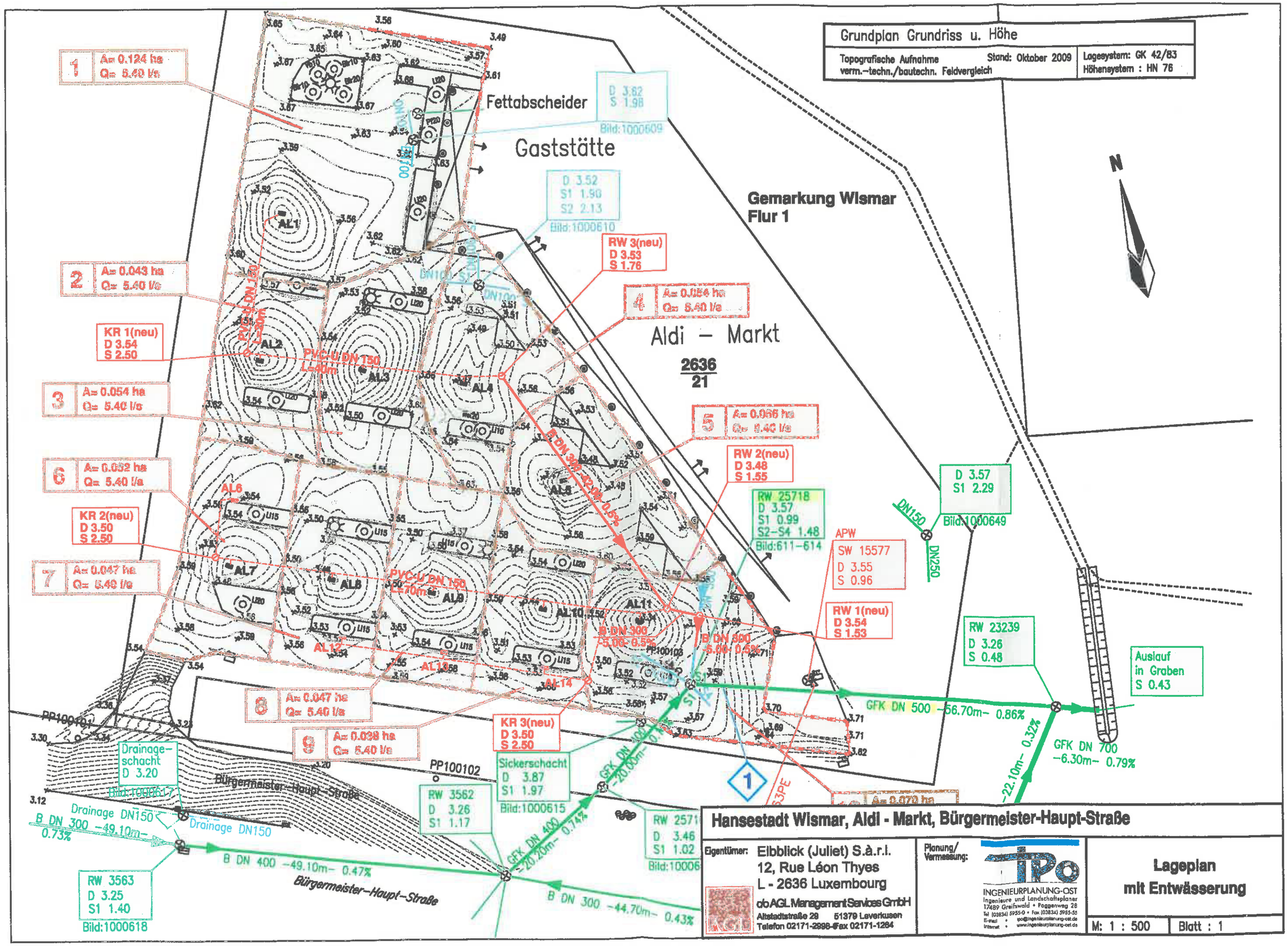
Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes (HWI)

Übersichtsplan RW-Einzugsgebiete

- Konzeptplanung -

Projekt-Nr.: 2018.01	Höhenbezug:	m DHHN	Maßstab: 1 : 1.000
	bearb.	Krauß	Anlage: 5 Blatt: 1
	gez.	Rischmeyer	
Wismar, 26. März 2018	gepr.	Krauß	CAD Zchng.-Nr.:


Graben 21
Graben 21/3
Graben 21/4
Graben 21/5
Graben 21/6
Graben 21/7
Graben 21/8
Graben 21/9
Graben 21/10
Graben 21/11
Graben 21/12
Graben 21/13
Graben 21/14
Graben 21/15
Graben 21/16
Graben 21/17
Graben 21/18
Graben 21/19
Graben 21/20
Graben 21/21
Graben 21/22
Graben


Grundplan Grundriss u. Höhe
Topografische Aufnahme verm.-techn./bautechn. Feldvergleich
Stand: Oktober 2009
Lagesystem: GK 42/83
Höhensystem : HN 76
Gemarkung Wismar
Flur 1
N
Fettabscheider
D 3.82
S 1.98
Bild:1000609
Gaststätte
D 3.52
S1 1.90
S2 2.13
Bild:1000610
RW 3(neu)
D 3.53
S 1.76
Aldi – Markt
2636
21
1 A= 0.124 ha Q= 5.40 l/s
2 A= 0.043 ha Q= 5.40 l/s
3 A= 0.054 ha Q= 5.40 l/s
4 A= 0.054 ha Q= 5.40 l/s
5 A= 0.066 ha Q= 5.40 l/s
6 A= 0.052 ha Q= 5.40 l/s
7 A= 0.047 ha Q= 5.40 l/s
8 A= 0.047 ha Q= 5.40 l/s
9 A= 0.038 ha Q= 5.40 l/s
KR 1(neu) D 3.54 S 2.50
KR 2(neu) D 3.50 S 2.50
KR 3(neu) D 3.50 S 2.50
PVC-U DN 150 L=40m
PVC-U DN 150 L=70m
B DN 300 -42.00- 0.5%
B DN 300 -5.00- 0.5%
RW 2(neu) D 3.48 S 1.55
RW 25718 D 3.57 S1 0.99 S2–S4 1.48
Bild:611–614
APW SW 15577 D 3.55 S 0.96
RW 1(neu) D 3.54 S 1.53
D 3.57 S1 2.29
Bild:1000649
DN150
DN250
RW 23239 D 3.26 S 0.48
Auslauf in Graben S 0.43
GFK DN 500 –56.70m– 0.86%
GFK DN 700 –6.30m– 0.79%
–22.10m– 0.32%
GFK DN 400 –20.00m– 0.74%
–20.20m– 0.74%
Sickerschacht D 3.87 S1 1.97
Bild:1000615
RW 3562 D 3.26 S1 1.17
RW 2571 D 3.46 S1 1.02
Bild:10006
Drainage-schacht D 3.20
Bild:1000617
Drainage DN150
B DN 300 –49.10m– 0.73%
B DN 400 –49.10m– 0.47%
B DN 300 –44.70m– 0.43%
RW 3563 D 3.25 S1 1.40
Bild:1000618
Bürgermeister-Haupt-Straße
PP100101
PP100102
PP100103
AL1
AL2
AL3
AL4
AL5
AL6
AL7
AL8
AL9
AL10
AL11
AL12
AL13
AL14
Hansestadt Wismar, Aldi - Markt, Bürgermeister-Haupt-Straße
Eigentümer: Elbblick (Juliet) S.à.r.l.
12, Rue Léon Thyes
L - 2636 Luxembourg
c/o AGL Management Services GmbH
Alstadtstraße 29 51379 Leverkusen
Telefon 02171-2998-Fax 02171-1264
Planung/ Vermessung:
INGENIEURPLANUNG-OST
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Tel (03834) 5955-0 • Fax (03834) 5955-55
E-mail • ipo@ingenieurplanung-ost.de
Internet • www.ingenieurplanung-ost.de
Lageplan mit Entwässerung
M: 1 : 500
Blatt : 1

Bemessung der Zuflüsse zur Niederung Lübsche Torweide

ANLAGE 8.1 Blatt 1

Kostra-2009/2010

EZG	Auslauf	Bemerkungen	Nr.	AE	Phi S	Ared	Abfluss Q	Regenspende	n =0,5	
			Gebiet							
südöstl. Altstadt	DN 1200		1	155.790 m²	0,78	121.485 m²	1.883,0 l/s	155,0 l/(s*ha)	r 10, n=0,5	mit 5 % Aufschlag
Schützengraben	DN 1000 (DN 800)	Volkshausgraben WE 13/03	2	419.200 m²	0,138	57.850 m²	704,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
Schw.Str. 1	DN 1000	DL Schweriner Straße WE 14/03	3	291.530 m²	0,5	145.765 m²	1.774,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
Schw.Str. 2	DN 600	Durchlass Birkenweg WE 06/04	4	41.650 m²	0,15	6.248 m²	76,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
BGM-Haupt	DN 700	DL Aldi einschl. neues WG	5	54.720 m²	0,5	27.360 m²	333,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
Friedenshof	DN 1000 (2x500)	von Schefenhörn	6	522.600 m²	0,25	130.650 m²	1.590,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
KuRa-Plätze	2 x DN 200		7	27.100 m²	0,2	5.420 m²	66,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
K-B-Stadion	DN 500	WE 29.01.2013	8	31.900 m²	0,4843	15.449 m²	188,0 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
Planung	2 x DN 300-400	gepl. Wohngebiet HEVAG	9a	21.995 m²	0,367	8.072 m²	102,7 l/s	127,2 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	mit 5 % Aufschlag
Planung	2 x DN 600-700	gepl. GE-Gebiet HEVAG	9b	44.515 m²	0,777	34.588 m²	534,7 l/s	154,6 l/(s*ha)	r 10 n =0,5	mit 5 % Aufschlag
Kuhweide	diffus	Abfluss aus Eigengebiet	10	294.920 m²	0,05	14.746 m²	179,5 l/s	121,7 l/(s*ha)	r 15 n =0,5	
			Summen	1.905.920 m²	0,2978	567.633 m²	7.430,9 l/s	für Gebiete Nr. 1-10		
							2.285,6 l/s	für Gebiete Nr. 3,4,5,9a		
							2.820,4 l/s	für Gebiete Nr. 3,4,5,9a und 9b (Gesamt)		
							2.540,6 l/s	für Gebiete Nr. 3,4,5,9a und 9b (Südbereich)		
							984,0 l/s	für Gebiete Nr. 2 und 9b (Nordbereich)		

EZG	Auslauf	Bemerkungen	Nr.	AE	Phi S	Ared	Abfluss Q	Regenspende	n=1,0
			Gebiet						
Altstadt			1	155.790 m²	0,78	121.485 m²	1.214,9 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Schützengraben	DN 1000	Volkshausgraben WE 13/03	2	419.200 m²	0,138	57.850 m²	578,5 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Schw.Str. 1	DN 1000	DL Schweriner Straße WE 14/03	3	291.530 m²	0,5	145.765 m²	1.457,7 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Schw.Str. 2	DN 600	Durchlass Birkenweg WE 06/04	4	41.650 m²	0,15	6.248 m²	62,5 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
BGM-Haupt	DN 700	DL Aldi einschl. neues WG	5	54.720 m²	0,5	27.360 m²	273,6 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Friedenshof	DN 1000 (2x500)	von Schefenhörn	6	522.600 m²	0,25	130.650 m²	1.306,5 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
KuRa-Plätze	2 x DN 200		7	27.100 m²	0,2	5.420 m²	54,2 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
K-B-Stadion	DN 500	WE 29.01.2013	8	31.900 m²	0,4843	15.449 m²	154,5 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Planung	2 x DN 300-400	gepl. Wohngebiet HEVAG	9a	21.995 m²	0,367	8.072 m²	80,7 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Planung	2 x DN 600-700	gepl. GE-Gebiet HEVAG	9b	44.515 m²	0,776	34.544 m²	345,4 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
Kuhweide	diffus	Abfluss aus Eigengebiet	9	294.920 m²	0,05	14.746 m²	147,5 l/s	100,0 l/(s*ha)	r 15, n=1,0
			Summen	1.905.920 m²	0,2978	567.588 m²	5.675,9 l/s		

Durchlass-Bemessung (Ansatz 10-jähriger Bemessungsregen, entspricht etwa HQ 10)

Kostra-2009/2010

EZG	Auslauf	Bemerkungen	Nr.	AE	Phi S	Ared	Abfluss Q	Regenspende	n=0,1	
			Gebiet							
Schw.Str. 1	DN 1000	DL Schweriner Straße WE 14/03	3	291.530 m²	0,5	145.765 m²	2.571,3 l/s	176,4 l/(s*ha)	r 15 n =0,1	
Schw.Str. 2	DN 600	Durchlass Birkenweg WE 06/04	4	41.650 m²	0,15	6.248 m²	110,2 l/s	176,4 l/(s*ha)	r 15 n =0,1	
BGM-Haupt	DN 700	DL Aldi einschl. neues WG	5	54.720 m²	0,5	27.360 m²	482,6 l/s	176,4 l/(s*ha)	r 15 n =0,1	
Planung	2 x DN 300-400	gepl. Wohngebiet HEVAG	9a	21.995 m²	0,367	8.072 m²	142,4 l/s	176,4 l/(s*ha)	r 15 n =0,1	
Planung	2 x DN 600-700	gepl. GE-Gebiet HEVAG	9b	44.515 m²	0,777	34.588 m²	610,1 l/s	176,4 l/(s*ha)	r 15 n =0,1	
			Summen	454.410 m²	0,4886	222.033 m²	3.916,7 l/s	für Gebiete Nr. 3,4,5,9a und 9b		
							3.306,5 l/s	für Gebiete Nr. 3,4,5,9a		

Hinweis: Die Flächenannahmen zu AE sowie Ared erfolgte für die EZG 3 - 9 unter Zugrundelegung der Abfluss-Kennzahlen (EVB) und den Annahmen zu den gebietsspezifischen Abflussbeiwerten.
Die Einzugsflächengrößen sind daher mit einem entsprechenden Unsicherheitsfaktor behaftet.

Stand: 26.03.2018

RW-Entwässerungsanlagen B-Plan Nr. 68/07 Drewes-Wäldchen (ehemaliges HEVAG Gelände)

Vorflut = Kuhweide
Einzugsgebiet = B-Plangebiet Nr. 68/07
Gebietsgröße = 6,65 ha (einschl. Grundstücksflächen)

Ansatz: Regenspende r15; n=1 = 97,2 l/(s*ha);
maßgebende Regenhäufigkeit für Kanalbemessung: n=0,5 (2 Jahre), T = 15min --> $r_{15,n=0,5}$ = 121,1 * 1,05 = **127,2 l/(s*ha) (Wohnbebauung)**
maßgebende Regenhäufigkeit für Kanalbemessung: n=0,5 (2 Jahre), T = 10min --> $r_{10,n=0,5}$ = 147,2 * 1,05 = **154,6 l/(s*ha) (Gewerbe und PP)**

Haupteinzugsgebiet 1 ⇒ ***Ableitung über RW-Hauptsammler zum Grabensystem der Kuhweide***

Einzugsgebiete				Bef.-grad		Regen-	Abfluß-	Regenhäufigkeit			Abfluß der Teilgebiete		
Gebiet Nr.	Bezeichnung	$A_{E,k\ 100\%}$ m²	$A_{E,k}$ m²	m	A_u m²	spende l/s*ha	beiwert $_s$	n = 1 l/s*ha	n=0,5 l/s*ha	n=0,5 l/s*ha	Qr ;n=1 l/s	Qr;n=0,5 l/s	Qr ;n=0,5 l/s
						$r_{15;\ n=1}$	für NG 2	$r_{15;\ n=1}$	$r_{15;n=0,5}$	$r_{10;n=0,5}$	T=15, n=1	T=15, n=0,5	T=10, n=0,5
1	2	3	4	5	6	6	7	8	9	10	11	12	13
								+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %			
Wohnbebauung (BA 1 - Westbereich)								**Ableitung zum Graben 21**					
EG 1.1	Dachflächen Gebäude	2.000		0,95	1.900	97,2	*0,88*	*102,1*	***127,2***	*154,6*	**17,96**	**22,38**	**27,20**
EG 1.2	Fahrbahnen (Asphalt)	1.475		0,90	1.328	97,2	*0,83*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**12,50**	**15,57**	**18,92**
EG 1.3	Gehwege (Pflaster)	750		0,75	563	97,2	*0,69*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**5,28**	**6,58**	**8,00**
EG 1.4	Pkw-Stellplätze (Dränpflaster)	500		0,50	250	97,2	*0,46*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**2,35**	**2,92**	**3,55**
EG 1.5	Grünfläche (Versickerung)	7.910		0,10	791	97,2	*0,09*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**7,27**	**9,05**	**11,00**
			12.635	*0,382*	**4.831**		*0,352*				**45,36**	**56,50**	**68,68**
Wohnbebauung (BA 2 - Ostbereich)								**Ableitung zum Graben 21**					
EG 1.6	Dachflächen Gebäude	2.000		0,95	1.900	97,2	*0,88*	*102,1*	***127,2***	*154,6*	**17,96**	**22,38**	**27,20**
EG 1.7	Fahrbahnen (Asphalt)	770		0,90	693	97,2	*0,83*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**6,53**	**8,13**	**9,88**
EG 1.8	Gehwege (Pflaster)	750		0,75	563	97,2	*0,69*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**5,28**	**6,58**	**8,00**
EG 1.9	Pkw-Stellplätze (Dränpflaster)	500		0,50	250	97,2	*0,46*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**2,35**	**2,92**	**3,55**
EG 1.10	Grünfläche (Versickerung)	5.340		0,10	534	97,2	*0,09*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**4,91**	**6,11**	**7,43**
			9.360	*0,421*	**3.940**		*0,388*				**37,03**	**46,12**	**56,06**
Einkaufszentrum mit Parkplatz (Nordbereich)				**Ableitung zum Graben 21/3**									
EG 2.1	Dachflächen Gebäude	5.845		0,95	5.553	97,2	*0,88*	*102,1*	*127,2*	***154,6***	**52,50**	**65,40**	**79,50**
EG 2.2	Fahrbahnen (Asphalt)	7.355		0,90	6.620	97,2	*0,83*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**62,33**	**77,62**	**94,35**
EG 2.3	Gehwege (Pflaster)	400		0,75	300	97,2	*0,69*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**2,82**	**3,51**	**4,27**
EG 2.4	Parkplatz (Pflaster, Asphalt)	9.350		0,75	7.013	97,2	*0,69*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**65,87**	**82,03**	**99,71**
EG 2.5	Grünfläche (Versickerung)	1.260		0,10	126	97,2	*0,09*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**1,16**	**1,44**	**1,75**
			24.210	*0,81*	**19.611**		*0,747*				**184,67**	**230,01**	**279,59**
Einkaufszentrum mit Parkplatz (Südbereich)				**Ableitung zum Graben 21**									
EG 2.6	Dachflächen Gebäude	8.785		0,95	8.346	97,2	*0,88*	*102,1*	*127,2*	***154,6***	**78,90**	**98,30**	**119,49**
EG 2.7	Fahrbahnen (Asphalt)	5.635		0,90	5.072	97,2	*0,83*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**47,75**	**59,47**	**72,29**
EG 2.8	Gehwege (Pflaster)	1.545		0,75	1.159	97,2	*0,69*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**10,88**	**13,56**	**16,48**
EG 2.9	Parkplatz (Pflaster, Asphalt)	4.340		0,75	3.255	97,2	*0,69*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**30,57**	**38,08**	**46,28**
EG 2.10	Grünfläche (Versickerung)	0		0,10	0	97,2	*0,09*	*102,1*	*127,2*	*154,6*	**0,00**	**0,00**	**0,00**
			20.305	*0,88*	**17.831**		*0,811*				**168,11**	**209,41**	**254,54**

Gesamtsumme Fläche Wohngebiet: $A_{E,k\ 100\%}$ = **21.995,00 m²**
samtsumme Fläche Gewerbegebiet: $A_{E,k\ 100\%}$ = **44.515,00 m²**
Gesamtsummen: $A_{E,k\ 100\%}$ = **66.510,00 m²**

(HEZG 1) A_u = **46.212,25 m²**

435,2 l/s	**542,0 l/s**	**658,9 l/s**
		636,7 l/s

Summe Abflüsse aus Wohngbiet und Gewerbegebiet:

Ingenieur Consult Häcker & Krauß

Bauvorhaben:			
Erschließung B-Plan Nr. 68/07 "Dreweswäldchen" in Wismar (ehemaliges HEVAG-Gelände)			
Ermittlung RW-Gebietsteilabflüsse			
bearbeitet:	Krauß	Datum:	22.03.2018
geprüft:	Häcker	**Anlage: 8.2**	**Blatt: 1**

Anhang 1 Bewertungsverfahren nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153

Projekt : **RW-Einleitung in das Grabensystem der Lübschen Torweide**

Teilobjekt: **RW-Einleitung aus Wohngebiet ehemaliges HEVAG-Gelände**

Zuordnung der örtlichen Randbedingungen, Flächenbelastungen und der geplanten Ableitung zum Punktesystem des Merkblattes M 153

Gewässer:

örtliche Gegebenheit: ***Zulaufgraben (Grabensystem Lübsche Thorweide)***

Einordnung: ⇨ **Gewässertyp:** ***Fließgewässer kleiner Flachlandbach***

Typ	Punkte
G 6	15

Luft:

örtliche Gegebenheit: ***- Lage: Wohngebiet in Wismar***

Einordnung: ⇨ **Luftverschmutzung: gering**
Siedlungsbereich mit geringem Verkehrsaufkommen

	Typ	Punkte
Wohngebiet	L 1	1

Herkunftsflächen (Flächenverschmutzung):

- Fortsetzung -

Belastung aus der Fläche	*Flächen-verschmutzung*	*Typ*	*Punkte*
örtliche Gegebenheit: ***Dachflächen und Terassenflächen im Bereich Wohngebiet***			
Einordnung:			
Dachflächen und Terassenflächen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebiet	**gering**	**F2**	**8**
örtliche Gegebenheit: ***Hofflächen in Wohngebieten, Geh- und Radwege, Parkplätze (Beton, Pflaster)***			
Einordnung:			
Hofflächen und Pkw-Parkplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten	**gering**	**F3**	**12**
örtliche Gegebenheit: ***Sammel- und Anliegerstraßen (Wohngebiet)***			
Einordnung:			
Straßen mit 300 - 5000 Kfz/24h (Anliegerstraßen)	**mittel**	**F 4**	**19**
örtliche Gegebenheit: ***Grünanlagen, Begleitgrün im Wohngebiet***			
Einordnung:			
Garten, Wiesen und Kulturland mit möglicher RW-Abfluss in das Entwässerungssystem	**gering**	**F 1**	**5**

Anhang 2 Bewertungsverfahren nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153

Projekt : **RW-Einleitung in das Grabensystem der Lübschen Torweide**

Teilobjekt: **RW-Einleitung aus Wohngebiet ehemaliges HEVAG-Gelände**

Gewässertyp (Tabelle 1a / 1b)	Typ	Gewässerpunkte G
Fließgewässer: kleiner Flachlandbach	G 6	**G = 15**

Flächenanteil f_i (Kapitel 4)		**Luft L_i** (Tabelle 2)		**Flächen F_i** (Tabelle 3)		**Abflussbelastung B_i**
A_u	**f_i**	**Typ**	**Punkte**	**Typ**	**Punkte**	**Bi = fi *(L+F)**
1.325	0,15	L1	1	F1	5	0,91
3.800	0,43	L1	1	F2	8	3,90
1.625	0,19	L1	1	F3	12	2,41
2.021	0,23	L1	1	F4	19	4,61
Σ= 8.771	Σ= 1,00	Abflussbelastung B = Σ B_i :				**B = 11,82**

keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn B ≤ G

B = 11,82 < G = 15

Anhang 1 Bewertungsverfahren nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153

Projekt : **RW-Einleitung in das Grabensystem der Lübschen Torweide**

Teilobjekt: **RW-Einleitung aus Gewerbegebiet ehemaliges HEVAG-Gelände**

Zuordnung der örtlichen Randbedingungen, Flächenbelastungen und der geplanten Ableitung zum Punktesystem des Merkblattes M 153

Gewässer:

örtliche Gegebenheit: ***Zulaufgraben (Grabensystem Lübsche Thorweide)***

Einordnung: ⇨ **Gewässertyp:** ***Fließgewässer kleiner Flachlandbach***

Typ	Punkte
G 6	15

Luft:

örtliche Gegebenheit: ***- Lage: Mischgebiet (Gewerbe, Dienstleistung) in Wismar***

Einordnung: ⇨ **Luftverschmutzung: mittel**
Siedlungsbereich mit mittlerem Verkehrsaufkommen

	Typ	Punkte
Gewerbegebiet (Dienstleistungsgewerbe)	L 2	2

Herkunftsflächen (Flächenverschmutzung):

- Fortsetzung -

Belastung aus der Fläche	*Flächen-verschmutzung*	*Typ*	*Punkte*
örtliche Gegebenheit: ***Dachflächen und Terassenflächen im Bereich Dienstleistungszentrum*** **Einordnung:** **Dachflächen und Terassenflächen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten**	**gering**	**F2**	**8**
örtliche Gegebenheit: ***Sammelstraßen und Zufahrt zu den Parkplätzen Gehwege zwischen Parkplatz und Gewerbebauten*** **Einordnung:** **Straßen mit 300 - 5000 Kfz/24h (Erschließungsstraßen im GE-Gebiet)**	**mittel**	**F 4**	**19**
örtliche Gegebenheit: ***Pkw-Parkplätze (Pflaster, Asphalt)*** **Einordnung:** **Pkw-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel (Einkaufszentrum)**	**stark**	**F 6**	**35**

Anhang 2 Bewertungsverfahren nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153

Projekt : **RW-Einleitung in das Grabensystem der Lübschen Torweide**

Teilobjekt: **RW-Einleitung aus Gewerbegebiet ehemaliges HEVAG-Gelände (Bereich Nord)**

Gewässertyp (Tabelle 1a / 1b)	Typ	Gewässerpunkte G
Fließgewässer: kleiner Flachlandbach (Graben 21/3)	G6	**G = 15**

Flächenanteil f_i (Kapitel 4)		**Luft L_i** (Tabelle 2)		**Flächen F_i** (Tabelle 3)		**Abflussbelastung B_i**
A_u	**f_i**	**Typ**	**Punkte**	**Typ**	**Punkte**	**Bi = fi *(L+F)**
6.920	0,50	L2	2	F4	19	10,43
7.013	0,50	L2	2	F6	35	18,62
Σ= 13.933	Σ= 1,00	Abflussbelastung B = Σ B_i :				**B = 29,05**

keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn B ≤ G **B = 29,05 > G = 15**

maximal zulässiger Durchgangswert D_{max} = G / B: **Dmax = 0,52**

vorgesehene Behandlungsmaßnahmen (Tabellen 4a, 4b und 4c)	Typ	Durchgangswerte D_i
vorgeschaltetes Regenklärbecken mit Dauerstau mit r_{krit} = 45 l/(s*ha) und 10 m/h Oberflächenbeschickung sowie Tauchwand zur Leichtstoffrückhaltung	D 24c	**0,5**

Durchgangswert D = Produkt aller D_i (Kapitel 6.2.2): **D = 0,50**

Emissionswert E = B * D: **E = 14,53**

E = 14,53 **G = 15** **Anzustreben:** **E ≤ G** **erfüllt**

Behandlungsbedürftigkeit genauer prüfen, wenn: **E > G** -

Anhang 2 Bewertungsverfahren nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153

Projekt : **RW-Einleitung in das Grabensystem der Lübschen Torweide**

Teilobjekt: **RW-Einleitung aus Gewerbegebiet ehemaliges HEVAG-Gelände (Bereich Süd)**

Gewässertyp (Tabelle 1a / 1b)	Typ	Gewässerpunkte G
Fließgewässer: kleiner Flachlandbach (Graben 21)	G6	**G = 15**

Flächenanteil f_i (Kapitel 4)		**Luft L_i** (Tabelle 2)		**Flächen F_i** (Tabelle 3)		**Abflussbelastung B_i**
A_u	**f_i**	**Typ**	**Punkte**	**Typ**	**Punkte**	**Bi = fi *(L+F)**
6.231	0,66	L2	2	F4	19	13,79
3.255	0,34	L2	2	F6	35	12,70
Σ= 9.486	Σ= 1,00	Abflussbelastung B = Σ B_i :				**B = 26,49**

keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn B ≤ G **B = 26,49 > G = 15**

maximal zulässiger Durchgangswert D_{max} = G / B: **Dmax = 0,57**

vorgesehene Behandlungsmaßnahmen (Tabellen 4a, 4b und 4c)	Typ	Durchgangswerte D_i
vorgeschaltetes Regenklärbecken mit Dauerstau mit r_{krit} = 30 l/(s*ha) und 10 m/h Oberflächenbeschickung sowie Tauchwand zur Leichtstoffrückhaltung	D 24b	**0,55**

Durchgangswert D = Produkt aller D_i (Kapitel 6.2.2): **D = 0,55**

Emissionswert E = B * D: **E = 14,57**

E = 14,57 **G = 15** **Anzustreben:** **E ≤ G** **erfüllt**

Behandlungsbedürftigkeit genauer prüfen, wenn: **E > G** -

Bauvorhaben:	Anlage: 8.5	Blatt: 1
B-Plan 68/07 Dreweswäldchen	Ingenieur Consult Häcker & Krauß	
Bemessung RKB (GE-Bereich)		

Bereich Nord

Bemessungsgrundlagen: RKB mit Dauerstau Typ D 24c gemäß DWA M 153

Angeschlossene Flächen:

$\Sigma A_{E,k}$ = **24.210,00 m²**

A_u = **19.611,00 m²** ($A_u = A_{E,i} * \psi_{m,i}$)

mit ψ_m = **0,81**

Erforderliche Fließgeschwindigkeit:

v ≤ 0,30 m/s **(gemäß ATV-Handbuch Bd. III 3. Auflage , S. 97/ S.100)**

abzuscheidende Kornfraktion **≥ 0,15 - 0,20 mm**

gewählt: 0,16 mm

zulässige Oberflächenbeschickung q_A:

(nach Kalbskopf, Taschenbuch der Stadtentwässerung)

max. zul. q_A = **10,0 m/h** für Abscheidegrad von 100 % der Kornfraktion 0,16 mm

Bemessungszufluß: $$Q_{krit} = Q_{r,krit} + Q_f + \Sigma Q_{d,i}$$

(gemäß ATV-Handbuch Bau und Betrieb der Kanalisation , S. 185 ff)

mit $$Q_{r,krit} = r_{krit} * A_u$$ **$r_{krit.}$ = 45 l/(s * ha)**

(kritischer Regenwasserabfluß)

mit **Q_f = 0,05 - 0,15 l/(s*ha) * A_u** gewählt: **Q_f = 0,10 l/(s * ha)**

(Fremdwasserabfluß bei Trockenwetter)

mit **$\Sigma Q_{d,i}$** **$\Sigma Q_{d,i}$ = 0,0 l/s**

(Summe der Drosselabflüsse von oberliegenden RRB)

Bauvorhaben:	Anlage: 8.5	Blatt: 2
B-Plan 68/07 Dreweswäldchen	Ingenieur Consult Häcker & Krauß	
Bemessung RKB (GE-Bereich)		
Bereich Nord		

Bemessung:

$$Q_{krit} = Q_{r,krit} + Q_f + \Sigma Q_{d,i}$$

Q_{krit} = 88,25 l/s + *0,20 l/s* + *0,00 l/s*

Q_{krit} = **88,45 l/s**

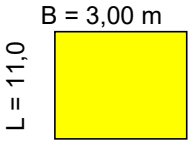
erforderliche Beckenoberfläche Ao

$$Ao = \frac{3,6 * Q_{krit}}{q_A}$$

$$A_{o,erf} = \frac{3,6 * 88,45\ l/s}{10,0\ m/h}$$

$A_{o,\,erf}$ = **31,84 m²**

Geometrie des Sandfangs: Rechteckbecken



Breite B =	3,00 m
Länge L =	11,00 m
Lichte Tiefe h =	*1,75 m*

vorhandene Beckenoberfläche: $A_{o\ vorh.}$ = B * L = **33,00 m²**

vorh. mittlerer Beckenquerschnitt: mittl. $A_{Q\ vorh.}$ = B * h = **5,25 m²**

vorhandene Fließgeschwindigkeit: $v_{vorh.} = \frac{Q_{krit}}{A_{Q,vorh}}$ = **0,017 m/s**

vorhandenes Sandfangvolumen: $Vol_{vorh.}$ = Ao * h = **57,75 m³**

Nachweise

$Ao_{vorh.}$ = 33,0 m² ≥	Ao, erf = 31,84 m²
$v_{vorh.}$ = 0,017 m/s ≤	v_h = 0,30 m/s

Bauvorhaben:	Anlage: 8.6	Blatt: 1
B-Plan 68/07 Dreweswäldchen	Ingenieur Consult Häcker & Krauß	
Bemessung RKB (GE-Bereich)		

Bereich Süd

Bemessungsgrundlagen: RKB mit Dauerstau Typ D 24b gemäß DWA M 153

Angeschlossene Flächen:

$\Sigma A_{E,k}$ = **20.305,00 m²**

A_u = **17.831,00 m²** ($A_u = A_{E,i} * \psi_{m,i}$)

mit ψ_m = **0,88**

Erforderliche Fließgeschwindigkeit:

v ≤ 0,30 m/s **(gemäß ATV-Handbuch Bd. III 3. Auflage , S. 97/ S.100)**

abzuscheidende Kornfraktion ≥ **0,15 - 0,20 mm**

gewählt: 0,16 mm

zulässige Oberflächenbeschickung q_A:

(nach Kalbskopf, Taschenbuch der Stadtentwässerung)

max. zul. q_A = **10,0 m/h** für Abscheidegrad von 100 % der Kornfraktion 0,16 mm

Bemessungszufluß: $Q_{krit} = Q_{r,krit} + Q_f + \Sigma Q_{d,i}$

(gemäß ATV-Handbuch Bau und Betrieb der Kanalisation , S. 185 ff)

mit $Q_{r,krit} = r_{krit} * A_u$ $r_{krit.}$ = **30 l/(s * ha)**

(kritischer Regenwasserabfluß)

mit Q_f **= 0,05 - 0,15 l/(s*ha) * A_u** gewählt: Q_f = **0,10 l/(s * ha)**

(Fremdwasserabfluß bei Trockenwetter)

mit $\Sigma Q_{d,i}$ $\Sigma Q_{d,i}$ = **0,0 l/s**

(Summe der Drosselabflüsse von oberliegenden RRB)

Bauvorhaben:	Anlage: 8.6	Blatt: 2
B-Plan 68/07 Dreweswäldchen	Ingenieur Consult Häcker & Krauß	
Bemessung RKB (GE-Bereich)		
Bereich Süd		

Bemessung:

$$Q_{krit} = Q_{r,krit} + Q_f + \Sigma Q_{d,i}$$

Q_{krit} = 53,49 l/s + *0,18 l/s* + *0,00 l/s*

Q_{krit} = **53,67 l/s**

erforderliche Beckenoberfläche Ao

$$Ao = \frac{3,6 * Q_{krit}}{q_A}$$

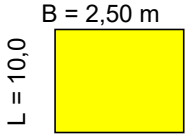
$$A_{o,erf} = \frac{3,6 * 53,67\ l/s}{10,0\ m/h}$$

$A_{o,\,erf}$ = **19,32 m²**

Geometrie des Sandfangs:

Rechteckbecken

Breite B =	2,50 m
Länge L =	10,00 m
Lichte Tiefe h =	1,75 m



vorhandene Beckenoberfläche:	$A_{o\ vorh.}$ =	B * L =	**25,00 m²**
vorh. mittlerer Beckenquerschnitt:	mittl. $A_{Q\ vorh.}$ =	B * h =	**4,38 m²**
vorhandene Fließgeschwindigkeit:	$v_{vorh.}$ =	$\frac{Q_{krit}}{A_{Q,vorh}}$ =	**0,012 m/s**
vorhandenes Sandfangvolumen:	$Vol_{vorh.}$ =	Ao * h =	**43,75 m³**

Nachweise

$Ao_{vorh.}$ = 25,0 m² ≥	Ao, erf = 19,32 m²
$v_{vorh.}$ = 0,012 m/s ≤	v_h = 0,30 m/s

Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH, Lübsche Straße 179, 23966 Wismar

Regenwasserableitung aus den Einzugsgebieten in die Lübsche Torweide

Nachweis Grabenprofil für die Gräben in der Lübsche Torweide (Kuhweide)

Verwendete Formelzeichen:

s =	Sohlbreite	A_G =	Grabenquerschnitt	$A_G = s \times t + n \times t^2$
n =	Böschungsneigung	A_F =	Fließquerschnitt	$A_F = s \times h + n \times h^2$
h =	Wassertiefe	U =	benetzter Umfang	$U = s + 2h\sqrt{1+n^2}$
I_{min} =	Sohlgefälle	R =	Hydraulischer Radius	$R = AF/U = \frac{s+nh}{s/h+2\sqrt{1+n^2}}$
k_{St} =	Rauhigkeitsbeiwert	v =	Fließgeschwindigkeit	$v = k_{St} \times R^{2/3} \times I_{min}^{1/2}$
t =	Grabentiefe	$Q_{Gr.}$ =	Abflußvermögen der Mulde	$Q_{Gr.} = v \times A_F$
B =	obere Breite	$Q_{Nat.}$ =	natürlicher Abfluß zur Mulde	$Q_{Nat.} = F \times q_{zul}$

vorh. RW-Abfluss des Zulaufgrabens 21 an Station 0+103 laut hydraulischer Berechnung: **Q_{EG} = 2.285,60 l/s** (mit WG ehem. HEVAG)

vorh. RW-Abfluss des Zulaufgrabens 21 an Station 0+228 laut hydraulischer Berechnung: **Q_{EG} = 2.587,00 l/s** (mit GE-Süd ehem. HEVAG)

vorh. RW-Abfluss im Hauptgraben 21/3 an Station 0+45 laut hydraulischer Berechnung: **Q_{EG} = 984,00 l/s** (mit GE-Nord ehem. HEVAG)

vorhandenes Grabenprofil (Profildaten basieren auf punktuellen Vermessungsdaten und sind daher nur grobe Richtwerte)												RW-Abflüsse		Abfluss-vermögen des Grabens bei Wasser-tiefe h	Bemerkungen
s	t[1)]	n	B	h[2)]	I_{min}	k_{St}	A_G	A_F	U	R	v	aus natürlichem Einzugsgebiet Q_{nat}	RW-Abfluss aus angeschlossenen Einzugsgebieten Q_{EG}	$Q_{Gr.}$	
m	m	1:n	m	m	‰	$m^{1/3}/s$	m^2	m^2	m	m	m/s	l/s	l/s	l/s	
Das Sohlgefälle Bestand ist ein in Abhängigkeit der vorliegenden Messdaten angenommener Minimalwert.															
vorh. Grabenprofil Graben 21 an Station 0+103															
1,80	**0,80**	**2,05**	5,08	**0,80**	**2,00**	**25**	2,752	2,752	5,449	0,505	0,71	vernachlässigt	2.285,6	**1951,2**	**Selbst bei Vollfüllung kann der Bemessungsabfluss im Graben nicht vollständig abgeleitet werden. Grabenprofilierung erforderlich! Grabenquerschnitt bei max. Zulauf überstaut.**
gepl. Grabenprofil Graben 21 an Station 0+103															
1,80	**1,00**	**1,75**	5,30	**0,90**	**2,00**	**25**	3,550	3,038	5,428	0,560	0,76	vernachlässigt	2.285,6	**2.306,2**	**vorhandene Freibordhöhe von ca. 10 cm**
vorh. Grabenprofil Graben 21 an Station 0+228															
1,10	**1,15**	**2,35**	6,50	**1,00**	**2,00**	**25**	4,370	3,448	6,204	0,556	0,76	vernachlässigt	2.587,0	**2605,8**	**Der Bemessungsabfluss im Graben kann vollständig abgeleitet werden. Verbleibende Freibordhöhe ca. 15 cm Grabenprofilierung mittelfristig erforderlich!**
gepl. Grabenprofil Graben 21 an Station 0+228															
1,10	**1,25**	**2,20**	6,60	**1,02**	**2,00**	**25**	4,813	3,411	6,030	0,566	0,76	vernachlässigt	2.587,0	**2.608,3**	**vorhandene Freibordhöhe von ca. 23 cm**
vorh. Grabenprofil Graben 21/3 an Station 0+45															
1,80	**0,51**	**1,69**	3,52	**0,51**	**1,38**	**25**	1,358	1,358	3,803	0,357	0,47	vernachlässigt	984,0	**634,5**	**Selbst bei Vollfüllung kann der Bemessungsabfluss im Graben nicht vollständig abgeleitet werden. Grabenquerschnitt bei max. Zulauf überstaut.**
gepl. Grabenprofil Graben 21/3 an Station 0+45															
2,00	**0,70**	**1,50**	4,10	**0,65**	**1,38**	**25**	2,135	1,934	4,344	0,445	0,54	vernachlässigt	984,0	**1.047,1**	**vorhandene Freibordhöhe von ca. 5 cm**

peko GmbH

Ableitung RW-Abflüsse vom B-Plan 68/07 in das Niederungsgebiet Lübsche Torweide

Konzeptplanung

Nachweis Grabenprofile zur Lübschen Torweide

Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH

Anlage: 8.8 | **Blatt: 1** | 26.03.2018

t[1)] Mittelwert von unterschiedlichen am Graben gemessenen Geländehöhen

h[2)] Bei h = t ist der Graben vollgefüllt, dann ist kein Freibord mehr vorhanden.

Berechnung des Schmutz- und Fremdwasserabflusses

Anlage 8.9 Blatt 1

1. häusliches Schmutzwasser q_h

Projekt: Ehem. HEVAG-Gelände

Bauabschnitt Wohnbebauung (2,5 ha)

Siedlungsgröße	tgl. SW-Anfall w_s [l/E*d]	*spezifischer Spitzenabfluß* Bruchteil des Tageswertes w_s	q_h [l/s*EW]
< 5.000	120	1/8	0,005
5.000 - 10.000	145	1/10	0,005
10.000 - 50.000	175	1/12	0,005
50.000 - 250.000	210	1/14	0,005
> 250.000	240	1/16	0,005

2. gewerbl. und industr. Schmutzwasser q_g

Betriebe mit **geringem** Wasserverbrauch	q_g =	**0,2 - 0,5**	**l/(s*ha)**
Betriebe mit **mittlerem** Wasserverbrauch	q_g =	**0,50**	**l/(s*ha)**
Betriebe mit **hohem** Wasserverbrauch	q_g =	**1,00**	**l/(s*ha)**

3. Fremdwasseranteil bei Trockenwetter q_f

für SW-Kanäle	q_f =	**0,05 - 0,15**	**l/(s*ha)**

4. Fremdwasseranteil bei Regenwetter $q_{r,T}$

für SW-Kanäle	$q_{r,T}$ =	**0,20 - 0,70**	**l/(s*ha)**

Berechnung des Trockenwetterabflusses:

$$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f + Q_{r,T}$$

$Q_h = q_h * D * A_{EK}$

D = Siedlungsdichte [E/ha] (i.d.R. 50 - 150 E/ha): **150**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **2,5**

q_h = 0,005 [l/s*E]: **0,005**

Q_h = **1,88 l/s**

$Q_g = q_g * A_{EK}$

q_g = 0,2 - 1,0 [l/s*ha]: **0,00**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **0,0 ha**

Q_g = **0,00 l/s**

$Q_f = q_f * A_{EK}$

q_f = 0,05 - 0,15 [l/s*ha]: **0,15**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **2,5 ha**

Q_f = **0,38 l/s**

$Q_{r,T} = q_{r,T} * A_{EK}$

$q_{r,T}$ = 0,2 - 0,70 [l/s*ha]: **0,70**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **2,5 ha**

$Q_{r,T}$ = **1,75 l/s**

$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f + Q_{r,T}$

Q_t = **1,88 l/s + 0,00 l/s + 0,38 l/s + 1,75 l/s**

Q_t = **4,00 l/s**

k_b = **1,50**

Hydraulischer Nachweis für Endhaltungen:

Nennweite	Gefälle ‰	Gefälle 1 : n	Q voll l/s	Q 90% l/s	Auslastung %
DN 150	5	1 : 200,00	**10,89 l/s**	**9,81 l/s**	41%
DN 150	7	1 : 142,86	**12,91 l/s**	**11,62 l/s**	34%
DN 140	10	1 : 100,00	**12,85 l/s**	**11,57 l/s**	35%

Berechnung des Schmutz- und Fremdwasserabflusses

Anlage 8.10 Blatt 1

1. häusliches Schmutzwasser q_h

Projekt: **Ehem. HEVAG-Gelände**

Bauabschnitt Gewerbe/ DL (4,45 ha)

Siedlungsgröße	tgl. SW-Anfall w_s [l/E*d]	*spezifischer Spitzenabfluß* Bruchteil des Tageswertes w_s	q_h [l/s*EW]
< 5.000	120	1/8	0,005
5.000 - 10.000	145	1/10	0,005
10.000 - 50.000	175	1/12	0,005
50.000 - 250.000	210	1/14	0,005
> 250.000	240	1/16	0,005

2. gewerbl. und industr. Schmutzwasser q_g

Betriebe mit **geringem** Wasserverbrauch	q_g =	0,2 - 0,5	l/(s*ha)
Betriebe mit **mittlerem** Wasserverbrauch	q_g =	0,50	l/(s*ha)
Betriebe mit **hohem** Wasserverbrauch	q_g =	1,00	l/(s*ha)

3. Fremdwasseranteil bei Trockenwetter q_f

für SW-Kanäle	q_f =	0,05 - 0,15	l/(s*ha)

4. Fremdwasseranteil bei Regenwetter $q_{r,T}$

für SW-Kanäle	$q_{r,T}$ =	0,20 - 0,70	l/(s*ha)

Berechnung des Trockenwetterabflusses:

$$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f + Q_{r,T}$$

$Q_h = q_h * D * A_{EK}$

D = Siedlungsdichte [E/ha] (i.d.R. 50 - 150 E/ha): **0**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **0**

q_h = 0,005 [l/s*E]: **0,005**

Q_h = **0,00 l/s**

$Q_g = q_g * A_{EK}$

q_g = 0,2 - 1,0 [l/s*ha]: **0,50**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **4,45 ha**

Q_g = **2,23 l/s**

$Q_f = q_f * A_{EK}$

q_f = 0,05 - 0,15 [l/s*ha]: **0,10**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **4,45 ha**

Q_f = **0,45 l/s**

$Q_{r,T} = q_{r,T} * A_{EK}$

$q_{r,T}$ = 0,2 - 0,70 [l/s*ha]: **0,50**

A_{EK} = Einzugsfläche [ha]: **4,45 ha**

$Q_{r,T}$ = **2,23 l/s**

$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f + Q_{r,T}$

Q_t = **0,00 l/s + 2,23 l/s + 0,45 l/s + 2,23 l/s**

Q_t = **4,90 l/s**

k_b = **1,50**

Hydraulischer Nachweis für Endhaltungen:

Nennweite	Gefälle ‰	Gefälle 1 : n	Q voll l/s	Q 90% l/s	Auslastung %
DN 150	7	1 : 142,86	**12,91 l/s**	**11,62 l/s**	42%
DN 150	10	1 : 100,00	**15,46 l/s**	**13,91 l/s**	35%
DN 200	5	1 : 200,00	**23,50 l/s**	**21,15 l/s**	23%
DN 200	10	1 : 100,00	**33,32 l/s**	**29,99 l/s**	16%

Bemessung des Stauraumvolumens Kuhweide als Regenrückhaltebecken entspr. DWA-Arbeitsblatt A 117 (2013)

Bauvorhaben: **Erschließung B-Plangebiet Nr. 68/07 (ehem. HEVAG-Gelände)**
Kuhweide als RRB mit Einzugsgebieten der südöstlichen Altstadt, Wismar-Süd, Friedenshof, Bgm-Haupt-Straße

Kenndaten der Einzugsgebiete:

					befestigte Flächen				unbefestigte Flächen				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
EZG	MS/TS	$A_{E,k}$ [ha]	NG	t_f [min]	$A_{E,b}$ [ha]	$\psi_{m,b}$	$A_{u,h}$ [ha]	$A_{u,g}$ [ha]	$A_{E,nb}$ [ha]	$\psi_{m,nb}$	A_u [ha]	$q_{dr,k}$ [l/(s*ha)]	n [1/T]
1	südöstl. Altstadt	15,5790	2	10	15,5790	0,78			0,000		**12,152**	**1,749**	**1**
2	Schützengraben	41,9200	2	10	41,9200	0,138			0,000		**5,785**	**1,749**	**1**
3	Schw.Str. 1	29,1530	2	10	29,1530	0,5			0,000		**14,577**	**1,749**	**1**
4	Schw.Str. 2	4,1650	2	10	4,1650	0,15			0,000		**0,625**	**1,749**	**1**
5	BGM-Haupt	5,4720	2	10	5,4720	0,5			0,000		**2,736**	**1,749**	**1**
6	Friedenshof	52,2600	2	10	52,2600	0,25			0,000		**13,065**	**1,749**	**1**
7	KuRa-Plätze	2,7100	2	10	2,7100	0,2			0,000		**0,542**	**1,749**	**1**
8	K-B-Stadion	3,1900	2	10	3,1900	0,484			0,000		**1,545**	**1,749**	**1**
9a	WG HEVAG	2,1995	2	10	2,1995	0,399			0,000		**0,878**	**1,749**	**1**
9b	GE HEVAG	4,4515	2	10	4,4515	0,840			0,000		**3,739**	**1,749**	**1**
10	Kuhweide	29,4920	1	10	29,4920	0,050			0,000		**1,475**	**1,749**	**1**
Summe :		**190,5920**			**190,5920**						**57,117**	**1,749**	

Legende:

Spalte		
1	EZG	Nr. Einzugsgebiet
2	MS/TS	Mischsystem/Trennsystem
3	$A_{E,k}$	Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes
4	NG	Neigungsgruppe
5	t_f	rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung
6		
7	$A_{E,b}$	befestigte Fläche im Einzugsgebiet
8	$\psi_{m,b}$	mittlerer Abflußbeiwert (befestigte Fläche)
9	$A_{u,h}$	"undurchlässige" Fläche häuslich
10	$A_{u,g}$	"undurchlässige" Fläche gewerblich
11	$A_{E,nb}$	nicht befestigte Fläche = 3 - 7 = $A_{E,k} - A_{E,b}$
12	$\psi_{m,nb}$	mittlerer Abflußbeiwert (nicht befestigte Fläche)
13	A_u	"undurchlässige" Fläche gesamt = 9+10+(11*12) ***= $A_{u,h} + A_{u,g} + A_{E,nb} * \psi_{m,nb}$ bzw. = (7*8)+(11*12)***
14	$q_{dr,k}$	vorgegebene Drosselabflussspende
15	n	vorgegebene Überschreitungshäufigkeit

3 Pumpen laufen (Schöpfwerk)

f(a) nur gültig mit Formel, wenn

$$0\ \text{min} \le t_f \le 30\ \text{min}$$
$$2\ \text{l/(s*ha)} \le q_{dr,r,u} \le 40\ \text{l/(s*ha)}$$
$$0{,}1/\text{a} \le n \le 1{,}0/\text{a}$$

Berechnung:

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
A_u [ha]	$Q_{dr,max}$ [l/s]	$q_{dr,r,u}$ [l/(s*ha)]	f_A	f_z	T (n=1)	D [min]	D [h]	RN [l/(s*ha)]	$V_{s,u}$ [m³/ha]	V [m³]
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	5	0,083	153,7	50,6	2892,18
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	10	0,167	121,2	79,0	4512,99
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	15	0,250	100	96,7	5525,49
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	20	0,333	85,1	108,6	6201,56
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	30	0,5	65,6	122,8	7013,86
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	45	0,75	48,8	132,4	7563,37
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	60	1	38,9	135,9	7760,80
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	90	1,5	28,7	140,9	8050,05
57,12	**333,3**	**5,8**	**0,993**	**1,15**	**1**	**120**	**2**	**23,1**	**141,9**	**8104,57**
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	180	3	17	137,6	7861,56
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	240	4	13,7	129,3	7383,82
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	360	6	10,1	105,1	6005,86
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	540	9	7,5	61,6	3516,44
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	720	12	6	8,1	463,70
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	1080	18	4,7	-84,0	-4796,81
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	1440	24	4,1	-171,2	-9775,66
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	2880	48	2,3	-697,4	-39830,79
57,12	333,3	5,8	0,993	1,15	1	4320	72	1,9	-1164,4	-66506,01

Nachweis des vorhandenen Speichervolumens:

$V_{vorh.}$ = **0,00 m³** < $V_{erf.}$ ≈ **8105 m³**

Legende:

max. Δ Q = erf. V_{RRB} = 8.104,57 m³ ≈ <u>8.105 m³</u>

Spalte		
17	$Q_{dr,max}$	Drosselabfluß
18	$q_{dr,r,u}$	Regenanteil der Drosselabflußspende, undurchlässige Flächen
19	f_A	Abminderungsfaktor
20	f_z	Zuschlagsfaktor (Risikoabschätzung: *gering = 1,2;* ***mittel = 1,15;*** *hoch = 1,10)*
21	T	Wiederkehrzeit
22	D	Dauer in min
23	D	Dauer in Stunden
24	RN	Niederschlagsspende entspr. KOSTRA-Atlas (DWD) bzw. Daten vom Wetterdienst
25	$V_{s,u}$	erforderlich spez. Speichervolumen / ha
26	V	erf. Rückhaltevolumen

Bemessung des Stauraumvolumens Kuhweide als Regenrückhaltebecken entspr. DWA-Arbeitsblatt A 117 (2013)

Bauvorhaben: **Erschließung B-Plangebiet Nr. 68/07 (ehem. HEVAG-Gelände)**
Kuhweide als RRB mit Einzugsgebieten der südöstlichen Altstadt, Wismar-Süd, Friedenshof, Bgm-Haupt-Straße

Kenndaten der Einzugsgebiete:

					befestigte Flächen				unbefestigte Flächen				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
EZG	MS/TS	$A_{E,k}$ [ha]	NG	t_f [min]	$A_{E,b}$ [ha]	$\psi_{m,b}$	$A_{u,h}$ [ha]	$A_{u,g}$ [ha]	$A_{E,nb}$ [ha]	$\psi_{m,nb}$	A_u [ha]	$q_{dr,k}$ [l/(s*ha)]	n [1/T]
1	südöstl. Altstadt	15,5790	2	10	15,5790	0,78			0,000		**12,152**	**1,749**	**0,5**
2	Schützengraben	41,9200	2	10	41,9200	0,138			0,000		**5,785**	**1,749**	**0,5**
3	Schw.Str. 1	29,1530	2	10	29,1530	0,5			0,000		**14,577**	**1,749**	**0,5**
4	Schw.Str. 2	4,1650	2	10	4,1650	0,15			0,000		**0,625**	**1,749**	**0,5**
5	BGM-Haupt	5,4720	2	10	5,4720	0,5			0,000		**2,736**	**1,749**	**0,5**
6	Friedenshof	52,2600	2	10	52,2600	0,25			0,000		**13,065**	**1,749**	**0,5**
7	KuRa-Plätze	2,7100	2	10	2,7100	0,2			0,000		**0,542**	**1,749**	**0,5**
8	K-B-Stadion	3,1900	2	10	3,1900	0,484			0,000		**1,545**	**1,749**	**0,5**
9a	WG HEVAG	2,1995	2	10	2,1995	0,399			0,000		**0,878**	**1,749**	**0,5**
9b	GE HEVAG	4,4515	2	10	4,4515	0,840			0,000		**3,739**	**1,749**	**0,5**
10	Kuhweide	29,4920	1	10	29,4920	0,050			0,000		**1,475**	**1,749**	**0,5**
Summe :		**190,5920**			**190,5920**						**57,117**	**1,749**	

3 Pumpen laufen (Schöpfwerk)

Legende:

Spalte		
1	EZG	Nr. Einzugsgebiet
2	MS/TS	Mischsystem/Trennsystem
3	$A_{E,k}$	Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes
4	NG	Neigungsgruppe
5	t_f	rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung
6		
7	$A_{E,b}$	befestigte Fläche im Einzugsgebiet
8	$\psi_{m,b}$	mittlerer Abflußbeiwert (befestigte Fläche)
9	$A_{u,h}$	"undurchlässige" Fläche häuslich
10	$A_{u,g}$	"undurchlässige" Fläche gewerblich
11	$A_{E,nb}$	nicht befestigte Fläche = 3 - 7 = $A_{E,k}$ - $A_{E,b}$
12	$\psi_{m,nb}$	mittlerer Abflußbeiwert (nicht befestigte Fläche)
13	A_u	"undurchlässige" Fläche gesamt = 9+10+(11*12) ***= $A_{u,h}$ + $A_{u,g}$ + $A_{E,nb}$ * $\psi_{m,nb}$ bzw. = (7*8)+(11*12)***
14	$q_{dr,k}$	vorgegebene Drosselabflussspende
15	n	vorgegebene Überschreitungshäufigkeit

f(a) nur gültig mit Formel, wenn

$$0\ \text{min} \le t_f \le 30\ \text{min}$$
$$2\ \text{l/(s*ha)} \le q_{dr,r,u} \le 40\ \text{l/(s*ha)}$$
$$0{,}1/\text{a} \le n \le 1{,}0/\text{a}$$

Berechnung:

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
A_u [ha]	$Q_{dr,max}$ [l/s]	$q_{dr,r,u}$ [l/(s*ha)]	f_A	f_z	T (n=0,5)	D [min]	D [h]	RN [l/(s*ha)]	$V_{s,u}$ [m³/ha]	V [m³]
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	5	0,083	*189,2*	62,9	3.594,75
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	10	0,167	*147,2*	97,0	5.542,73
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	15	0,250	*121,7*	119,3	6.814,36
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	20	0,333	*104,3*	135,2	7.721,35
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	30	0,5	*81,6*	156,0	8.911,91
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	45	0,75	*62,1*	173,8	9.927,30
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	60	1	*50,6*	184,4	10.530,99
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	90	1,5	*37,4*	195,0	11.138,49
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	120	2	*30,1*	199,9	11.416,63
57,12	**333,3**	**5,8**	**0,995**	**1,15**	**2**	**180**	**3**	***22,3***	**203,4**	**11.620,04**
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	240	4	***18***	200,4	11.447,04
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	360	6	*13,3*	184,5	10.536,44
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	540	9	*9,8*	147,0	8.394,21
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	720	12	*7,9*	102,0	5.828,52
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	1080	18	*6,1*	19,6	1.120,59
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	1440	24	*5,2*	-62,8	-3.587,33
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	2880	48	*2,9*	-580,3	-33.146,55
57,12	333,3	5,8	0,995	1,15	2	4320	72	*2,3*	-1048,4	-59.882,74

Nachweis des vorhandenen Speichervolumens:

$V_{vorh.}$ = **0,00 m³** < $V_{erf.}$ ≈ **11620 m³**

max. Δ Q = erf. V_{RRB} = 11.620,0 m³ ≈ <u>11.620 m³</u>

Legende:

Spalte		
17	$Q_{dr,max}$	Drosselabfluß
18	$q_{dr,r,u}$	Regenanteil der Drosselabflußspende, undurchlässige Flächen
19	f_A	Abminderungsfaktor
20	f_Z	Zuschlagsfaktor (Risikoabschätzung: *gering = 1,2;* ***mittel = 1,15;*** *hoch = 1,10)*
21	T	Wiederkehrzeit
22	D	Dauer in min
23	D	Dauer in Stunden
24	RN	Niederschlagsspende entspr. KOSTRA-Atlas (DWD) bzw. Daten vom Wetterdienst
25	$V_{s,u}$	erforderlich spez. Speichervolumen / ha
26	V	erf. Rückhaltevolumen

Bemessung des Stauraumvolumens Kuhweide als Regenrückhaltebecken entspr. DWA-Arbeitsblatt A 117 (2013)

Bauvorhaben: **Erschließung B-Plangebiet Nr. 68/07 (ehem. HEVAG-Gelände)**
Kuhweide als RRB mit Einzugsgebieten der südöstlichen Altstadt, Wismar-Süd, Friedenshof, Bgm-Haupt-Straße

Kenndaten der Einzugsgebiete:

					befestigte Flächen				unbefestigte Flächen				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
EZG	MS/TS	$A_{E,k}$ [ha]	NG	t_f [min]	$A_{E,b}$ [ha]	$\psi_{m,b}$	$A_{u,h}$ [ha]	$A_{u,g}$ [ha]	$A_{E,nb}$ [ha]	$\psi_{m,nb}$	A_u [ha]	$q_{dr,k}$ [l/(s*ha)]	n [1/T]
1	südöstl. Altstadt	15,5790	2	10	15,5790	0,78			0,000		**12,152**	**1,749**	**0,2**
2	Schützengraben	41,9200	2	10	41,9200	0,138			0,000		**5,785**	**1,749**	**0,2**
3	Schw.Str. 1	29,1530	2	10	29,1530	0,5			0,000		**14,577**	**1,749**	**0,2**
4	Schw.Str. 2	4,1650	2	10	4,1650	0,15			0,000		**0,625**	**1,749**	**0,2**
5	BGM-Haupt	5,4720	2	10	5,4720	0,5			0,000		**2,736**	**1,749**	**0,2**
6	Friedenshof	52,2600	2	10	52,2600	0,25			0,000		**13,065**	**1,749**	**0,2**
7	KuRa-Plätze	2,7100	2	10	2,7100	0,2			0,000		**0,542**	**1,749**	**0,2**
8	K-B-Stadion	3,1900	2	10	3,1900	0,484			0,000		**1,545**	**1,749**	**0,2**
9a	WG HEVAG	2,1995	2	10	2,1995	0,399			0,000		**0,878**	**1,749**	**0,2**
9b	GE HEVAG	4,4515	2	10	4,4515	0,840			0,000		**3,739**	**1,749**	**0,2**
10	Kuhweide	29,4920	1	10	29,4920	0,050			0,000		**1,475**	**1,749**	**0,2**
Summe :		**190,5920**			**190,5920**						**57,117**	**1,749**	

Legende:

3 Pumpen laufen (Schöpfwerk)

Spalte		
1	EZG	Nr. Einzugsgebiet
2	MS/TS	Mischsystem/Trennsystem
3	$A_{E,k}$	Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes
4	NG	Neigungsgruppe
5	t_f	rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung
6		
7	$A_{E,b}$	befestigte Fläche im Einzugsgebiet
8	$\psi_{m,b}$	mittlerer Abflußbeiwert (befestigte Fläche)
9	$A_{u,h}$	"undurchlässige" Fläche häuslich
10	$A_{u,g}$	"undurchlässige" Fläche gewerblich
11	$A_{E,nb}$	nicht befestigte Fläche = 3 - 7 = $A_{E,k}$ - $A_{E,b}$
12	$\psi_{m,nb}$	mittlerer Abflußbeiwert (nicht befestigte Fläche)
13	A_u	"undurchlässige" Fläche gesamt = 9+10+(11*12) ***= $A_{u,h} + A_{u,g} + A_{E,nb} * \psi_{m,nb}$ bzw. = (7*8)+(11*12)***
14	$q_{dr,k}$	vorgegebene Drosselabflussspende
15	n	vorgegebene Überschreitungshäufigkeit

f(a) nur gültig mit Formel, wenn

$$0\ \text{min} \le t_f \le 30\ \text{min}$$
$$2\ \text{l/(s*ha)} \le q_{dr,r,u} \le 40\ \text{l/(s*ha)}$$
$$0{,}1/\text{a} \le n \le 1{,}0/\text{a}$$

Berechnung:

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
A_u [ha]	$Q_{dr,max}$ [l/s]	$q_{dr,r,u}$ [l/(s*ha)]	f_A	f_z	T (n=0,2)	D [min]	D [h]	RN [l/(s*ha)]	$V_{s,u}$ [m³/ha]	V [m³]
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	5	0,083	236,1	79,1	4520,37
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	10	0,167	181,7	120,9	6904,87
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	15	0,250	150,5	149,2	8519,82
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	20	0,333	129,5	170,0	9710,74
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	30	0,5	102,7	199,8	11409,42
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	45	0,75	79,7	228,5	13050,46
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	60	1	66,1	248,6	14196,81
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	90	1,5	48,9	266,4	15217,39
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	120	2	39,4	276,9	15813,94
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	180	3	29,2	289,1	16512,33
57,12	**333,3**	**5,8**	**0,996**	**1,15**	**5**	**240**	**4**	**23,5**	**291,4**	**16645,34**
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	360	6	17,4	286,2	16345,99
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	540	9	12,9	262,2	14978,22
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	720	12	10,4	225,9	12903,72
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	1080	18	7,9	153,3	8754,74
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	1440	24	6,7	85,6	4888,44
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	2880	48	3,7	-422,7	-24145,84
57,12	333,3	5,8	0,996	1,15	5	4320	72	2,9	-871,7	-49787,85

Nachweis des vorhandenen Speichervolumens:

$V_{vorh.}$ = 0,00 m³ < $V_{erf.}$ ≈ 16646 m³

Legende:

max. Δ Q = erf. V_{RRB} = 16.645,3 m³ ≈ <u>16.646 m³</u>

Spalte		
17	$Q_{dr,max}$	Drosselabfluß
18	$q_{dr,r,u}$	Regenanteil der Drosselabflußspende, undurchlässige Flächen
19	f_A	Abminderungsfaktor
20	f_Z	Zuschlagsfaktor (Risikoabschätzung: *gering = 1,2;* ***mittel = 1,15;*** *hoch = 1,10)*
21	T	Wiederkehrzeit
22	D	Dauer in min
23	D	Dauer in Stunden
24	RN	Niederschlagsspende entspr. KOSTRA-Atlas (DWD) bzw. Daten vom Wetterdienst
25	$V_{s,u}$	erforderlich spez. Speichervolumen / ha
26	V	erf. Rückhaltevolumen

Bemessung des Stauraumvolumens Kuhweide als Regenrückhaltebecken entspr. DWA-Arbeitsblatt A 117 (2013)

Bauvorhaben: **Erschließung B-Plangebiet Nr. 68/07 (ehem. HEVAG-Gelände)**
Kuhweide als RRB mit Einzugsgebieten der südöstlichen Altstadt, Wismar-Süd, Friedenshof, Bgm-Haupt-Straße

Kenndaten der Einzugsgebiete:

					befestigte Flächen				unbefestigte Flächen				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
EZG	MS/TS	$A_{E,k}$ [ha]	NG	t_f [min]	$A_{E,b}$ [ha]	$\psi_{m,b}$	$A_{u,h}$ [ha]	$A_{u,g}$ [ha]	$A_{E,nb}$ [ha]	$\psi_{m,nb}$	A_u [ha]	$q_{dr,k}$ [l/(s*ha)]	n [1/T]
1	südöstl. Altstadt	15,5790	2	10	15,5790	0,78			0,000		**12,152**	**1,749**	**0,1**
2	Schützengraben	41,9200	2	10	41,9200	0,138			0,000		**5,785**	**1,749**	**0,1**
3	Schw.Str. 1	29,1530	2	10	29,1530	0,5			0,000		**14,577**	**1,749**	**0,1**
4	Schw.Str. 2	4,1650	2	10	4,1650	0,15			0,000		**0,625**	**1,749**	**0,1**
5	BGM-Haupt	5,4720	2	10	5,4720	0,5			0,000		**2,736**	**1,749**	**0,1**
6	Friedenshof	52,2600	2	10	52,2600	0,25			0,000		**13,065**	**1,749**	**0,1**
7	KuRa-Plätze	2,7100	2	10	2,7100	0,2			0,000		**0,542**	**1,749**	**0,1**
8	K-B-Stadion	3,1900	2	10	3,1900	0,484			0,000		**1,545**	**1,749**	**0,1**
9a	WG HEVAG	2,1995	2	10	2,1995	0,399			0,000		**0,878**	**1,749**	**0,1**
9b	GE HEVAG	4,4515	2	10	4,4515	0,840			0,000		**3,739**	**1,749**	**0,1**
10	Kuhweide	29,4920	1	10	29,4920	0,050			0,000		**1,475**	**1,749**	**0,1**
Summe :		**190,5920**			**190,5920**						**57,117**	**1,749**	

Legende:

Spalte

1	EZG	Nr. Einzugsgebiet
2	MS/TS	Mischsystem/Trennsystem
3	$A_{E,k}$	Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes
4	NG	Neigungsgruppe
5	t_f	rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung
6		
7	$A_{E,b}$	befestigte Fläche im Einzugsgebiet
8	$\psi_{m,b}$	mittlerer Abflußbeiwert (befestigte Fläche)
9	$A_{u,h}$	"undurchlässige" Fläche häuslich
10	$A_{u,g}$	"undurchlässige" Fläche gewerblich
11	$A_{E,nb}$	nicht befestigte Fläche = 3 - 7 = $A_{E,k}$ - $A_{E,b}$
12	$\psi_{m,nb}$	mittlerer Abflußbeiwert (nicht befestigte Fläche)
13	A_u	"undurchlässige" Fläche gesamt = 9+10+(11*12) ***= $A_{u,h}$ + $A_{u,g}$ + $A_{E,nb}$ * $\psi_{m,nb}$ bzw. = (7*8)+(11*12)***
14	$q_{dr,k}$	vorgegebene Drosselabflussspende
15	n	vorgegebene Überschreitungshäufigkeit

3 Pumpen laufen (Schöpfwerk)

f(a) nur gültig mit Formel, wenn

$$0\ \text{min} \le t_f \le 30\ \text{min}$$
$$2\ \text{l/(s*ha)} \le q_{dr,r,u} \le 40\ \text{l/(s*ha)}$$
$$0{,}1/\text{a} \le n \le 1{,}0/\text{a}$$

Berechnung:

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
A_u [ha]	$Q_{dr,max}$ [l/s]	$q_{dr,r,u}$ [l/(s*ha)]	f_A	f_z	T (n=0,1)	D [min]	D [h]	RN [l/(s*ha)]	$V_{s,u}$ [m³/ha]	V [m³]
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	5	0,083	271,6	91,4	5219,66
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	10	0,167	207,7	138,8	7929,30
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	15	0,250	172,2	171,6	9802,28
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	20	0,333	148,7	196,5	11223,53
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	30	0,5	118,6	232,6	13288,28
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	45	0,75	93,1	270,1	15425,01
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	60	1	77,8	296,9	16960,75
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	90	1,5	57,5	319,8	18264,61
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	120	2	46,5	335,6	19167,82
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	180	3	34,4	353,6	20196,48
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	240	4	27,8	362,5	20706,65
57,12	**333,3**	**5,8**	**0,997**	**1,15**	**10**	**360**	**6**	**20,5**	**363,1**	**20737,11**
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	540	9	15,2	347,8	19863,65
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	720	12	12,3	320,1	18283,14
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	1080	18	9,3	257,3	14697,90
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	1440	24	7,8	194,6	11112,66
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	2880	48	4,3	-304,1	-17369,21
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	10	4320	72	3,3	-753,2	-43022,90

Nachweis des vorhandenen Speichervolumens:

$V_{vorh.}$ = **0,00 m³** < $V_{erf.}$ ≈ **20737 m³**

Legende:

max. Δ Q = erf. V_{RRB} = 20.737,11 m³ ≈ 20.737 m³

Spalte

17	$Q_{dr,max}$	Drosselabfluß
18	$q_{dr,r,u}$	Regenanteil der Drosselabflußspende, undurchlässige Flächen
19	f_A	Abminderungsfaktor
20	f_Z	Zuschlagsfaktor (Risikoabschätzung: *gering = 1,2;* ***mittel = 1,15;*** *hoch = 1,10)*
21	T	Wiederkehrzeit
22	D	Dauer in min
23	D	Dauer in Stunden
24	RN	Niederschlagsspende entspr. KOSTRA-Atlas (DWD) bzw. Daten vom Wetterdienst
25	$V_{s,u}$	erforderlich spez. Speichervolumen / ha
26	V	erf. Rückhaltevolumen

Bemessung des Stauraumvolumens Kuhweide als Regenrückhaltebecken entspr. DWA-Arbeitsblatt A 117 (2013)

Bauvorhaben: **Erschließung B-Plangebiet Nr. 68/07 (ehem. HEVAG-Gelände)**
Kuhweide als RRB mit Einzugsgebieten der südöstlichen Altstadt, Wismar-Süd, Friedenshof, Bgm-Haupt-Straße

Kenndaten der Einzugsgebiete:

					befestigte Flächen				unbefestigte Flächen				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
EZG	MS/TS	$A_{E,k}$ [ha]	NG	t_f [min]	$A_{E,b}$ [ha]	$\psi_{m,b}$	$A_{u,h}$ [ha]	$A_{u,g}$ [ha]	$A_{E,nb}$ [ha]	$\psi_{m,nb}$	A_u [ha]	$q_{dr,k}$ [l/(s*ha)]	n [1/T]
1	südöstl. Altstadt	15,5790	2	10	15,5790	0,78			0,000		**12,152**	**1,749**	**0,01**
2	Schützengraben	41,9200	2	10	41,9200	0,138			0,000		**5,785**	**1,749**	**0,01**
3	Schw.Str. 1	29,1530	2	10	29,1530	0,5			0,000		**14,577**	**1,749**	**0,01**
4	Schw.Str. 2	4,1650	2	10	4,1650	0,15			0,000		**0,625**	**1,749**	**0,01**
5	BGM-Haupt	5,4720	2	10	5,4720	0,5			0,000		**2,736**	**1,749**	**0,01**
6	Friedenshof	52,2600	2	10	52,2600	0,25			0,000		**13,065**	**1,749**	**0,01**
7	KuRa-Plätze	2,7100	2	10	2,7100	0,2			0,000		**0,542**	**1,749**	**0,01**
8	K-B-Stadion	3,1900	2	10	3,1900	0,484			0,000		**1,545**	**1,749**	**0,01**
9a	WG HEVAG	2,1995	2	10	2,1995	0,399			0,000		**0,878**	**1,749**	**0,01**
9b	GE HEVAG	4,4515	2	10	4,4515	0,840			0,000		**3,739**	**1,749**	**0,01**
10	Kuhweide	29,4920	1	10	29,4920	0,050			0,000		**1,475**	**1,749**	**0,01**
Summe :		**190,5920**			**190,5920**						**57,117**	**1,749**	

3 Pumpen laufen (Schöpfwerk)

Legende:

Spalte		
1	EZG	Nr. Einzugsgebiet
2	MS/TS	Mischsystem/Trennsystem
3	$A_{E,k}$	Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes
4	NG	Neigungsgruppe
5	t_f	rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung
6		
7	$A_{E,b}$	befestigte Fläche im Einzugsgebiet
8	$\psi_{m,b}$	mittlerer Abflußbeiwert (befestigte Fläche)
9	$A_{u,h}$	"undurchlässige" Fläche häuslich
10	$A_{u,g}$	"undurchlässige" Fläche gewerblich
11	$A_{E,nb}$	nicht befestigte Fläche = 3 - 7 = $A_{E,k}$ - $A_{E,b}$
12	$\psi_{m,nb}$	mittlerer Abflußbeiwert (nicht befestigte Fläche)
13	A_u	"undurchlässige" Fläche gesamt = 9+10+(11*12) ***= $A_{u,h} + A_{u,g} + A_{E,nb} * \psi_{m,nb}$ bzw. = (7*8)+(11*12)***
14	$q_{dr,k}$	vorgegebene Drosselabflussspende
15	n	vorgegebene Überschreitungshäufigkeit

f(a) nur gültig mit Formel, wenn

$$0\ \text{min} \le t_f \le 30\ \text{min}$$
$$2\ \text{l/(s*ha)} \le q_{dr,r,u} \le 40\ \text{l/(s*ha)}$$
$$0{,}1/\text{a} \le n \le 1{,}0/\text{a}$$

Berechnung:

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
A_u [ha]	$Q_{dr,max}$ [l/s]	$q_{dr,r,u}$ [l/(s*ha)]	f_A	f_z	T (n=0,01)	D [min]	D [h]	RN [l/(s*ha)]	$V_{s,u}$ [m³/ha]	V [m³]
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	5	0,083	389,6	132,0	7.540,28
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	10	0,167	294,3	198,5	11.335,62
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	15	0,250	244,4	246,2	14.062,09
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	20	0,333	212,2	284,0	16.218,77
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	30	0,5	171,6	342,1	19.541,85
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	45	0,75	137,3	407,0	23.247,38
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	60	1	116,7	457,6	26.139,47
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	90	1,5	86,4	498,9	28.493,09
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	120	2	69,8	528,1	30.162,94
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	180	3	51,7	568,0	32.441,65
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	240	4	41,8	593,8	33.918,72
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	360	6	30,9	620,8	35.458,18
57,12	**333,3**	**5,8**	**0,997**	**1,15**	**100**	**540**	**9**	**22,9**	**634,0**	**36.211,23**
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	720	12	18,5	627,4	35.832,54
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	1080	18	13,9	599,2	34.226,37
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	1440	24	11,6	571,1	32.620,19
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	2880	48	6,4	111,9	6.390,13
57,12	333,3	5,8	0,997	1,15	100	4320	72	4,6	-367,2	-20.971,68

Nachweis des vorhandenen Speichervolumens:

$V_{vorh.}$ = **0,00 m³** < $V_{erf.}$ ≈ **36.212 m³**

Legende:

max. Δ Q = erf. V_{RRB} = 36.211,23 m³ ≈ <u>36.212 m³</u>

Spalte		
17	$Q_{dr,max}$	Drosselabfluß
18	$q_{dr,r,u}$	Regenanteil der Drosselabflußspende, undurchlässige Flächen
19	f_A	Abminderungsfaktor
20	f_Z	Zuschlagsfaktor (Risikoabschätzung: *gering = 1,2;* ***mittel = 1,15;*** *hoch = 1,10)*
21	T	Wiederkehrzeit
22	D	Dauer in min
23	D	Dauer in Stunden
24	RN	Niederschlagsspende entspr. KOSTRA-Atlas (DWD) bzw. Daten vom Wetterdienst
25	$V_{s,u}$	erforderlich spez. Speichervolumen / ha
26	V	erf. Rückhaltevolumen

Protokoll 09

Bauvorhaben:	**Erschließung ehemaliges E.ON edis-Gelände in Wismar**	Protokoll Nr. 09 Datum: 15.09.2020
Auftraggeber:	EIFFAGE INFRA-Hochbau GmbH	Ort: Baustelle HWI
Auftragnehmer:	Ingenieurbüro Möller – Langer Steinschlag 7 – 23936 Grevesmühlen	**Änderung** [1)]
Betreff:	Abstimmung Planungsstand	Projekt Nr. 2015-10

Amt, Büro, Firma		Name	Tel.-Nr.	Fax-Nr. / E-Mail
Eiffage Infra-Hochbau GmbH	V	Herr Hochhard	0170 5601055	thorsten.hochhard@eiffage.de
Eiffage Infra-Hochbau GmbH	V	Herr Feismann	0251 920887-123	franz-josef.feismann@eiffage.de
Eiffage Infra-Hochbau GmbH		Herr Meyerink	0251 920887-148	stefan.meyerink@eiffage.de
Eiffage Infra-Hochbau GmbH		Herr Otulak	02366 189724	oliver.otulak@eiffage.de
Eiffage Infra-Hochbau GmbH	V	Herr Wöhrmann	0173 1501068	heinz-josef.woehrmann@eiffage.de
Peko GmbH	V	Herr Zimmer	0174/7896348	dz@pe-komenda.de
Bauamt Wismar		Herr Groth	03841 251-6020	jgroth@wismar.de
Bauamt Wismar		Herr Rittemann	03841 251-6022	prittemann@wismar.de
Bauamt Wismar		Frau Butzke	03841 251-6029	abutzke@wismar.de
Bauamt Wismar		Frau Mahnel	03841 251-6025	cmahnel@wismar.de
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	T/V	Herr Prestin	03841 74 94 09	mprestin@evb-hwi.de
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	T/V	Herr Fick	03841 63 11 17	tfick@evb-hwi.de
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb		Frau Matthes	03841 749 600	kmatthes@evb-hwi.de
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb		Frau Kalsow	03841 749-402	ikalsow@evb-hwi.de
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	T/V	Herr Lüth	03841 74 94 10	plueth@evb-hwi.de
LK NWM Untere Wasserbehörde	T/V	Frau Tietze	03841 3040-6617	a.tietze@nordwestmecklenburg.de
Stadtwerke Wismar		Herr Erdmann	01723223304	gerald.erdmann@stadtwerke-wismar.de
Stadtwerke Wismar		Herr Berkholz	03841 233-424 0172 3223301	falk.berkholz@stadtwerke-wismar.de
E.DIS Netz GmbH Neubukow		Frau Kammer	038822 52-212	marianne.kammer@e-dis.de
E.DIS Netz GmbH Neubukow		Herr Schulze	038822-52-240	manfred.schulze@e-dis.de
WBV „Wallensteingraben-Küste“	T/V	Herr Brüsewitz	03841 327580	bruesewitz@wbv-mv.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Frau Harnack	0385 72379560	m.harnack@telekom.de
Ingenieurbüro Klaeser		Herr Klaeser	03991 1875533	ckr@ib-klaeser.de
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG	V	Herr Mack	06251 584 783 0	sebastian.mack@InfraPro.de
Ingenieurbüro Möller	V	Herr Möller	03881 750-0	info@ingbuero-moeller.de
Ingenieurbüro Möller	T/V	Herr Schmidt	03881 750-161	a.schmidt@ingbuero-moeller.de
Ingenieurbüro Möller	V	Frau Hacker	03881 750-152	s.hacker@ingbuero-moeller.de

T-Teilnehmer V-Verteiler T/V-Teilnehmer und Verteiler

Sachstand:

Die technische Planung der umlaufenden („äußeren“) Erschließungsstraße mit den Knotenpunkten Schweriner Straße und Bürgermeister-Hauptstraße wurde nach Übergabe der eingepassten Gebäude fortgeführt. Das Konzept für die innere Erschließung der Verkehrsanlagen wurde soweit mit Herrn Zimmer für die weitere Vertragsgestaltung mit den Mietern abgestimmt.

Die Fahrbahn aus der Bürgermeister-Hauptstraße in Richtung Norden bis an den geplanten Parkplatz der Hansestadt Wismar soll öffentlich werden. Die Fahrbahn ab dem nördlich gelegenen öffentlichen Parkplatz bleibt privat sowie die nach Osten abgehende Fahrbahn am Minikreisverkehr. Alle anderen Verkehrsanlagen sollen privat betrieben werden.

Für die Ableitung von gefasstem Regenwasser wird das erarbeitete Entwässerungskonzept von Häcker & Kraus herangezogen. Jedoch muss von einigen Stellen des Konzeptes abgewichen werden, da sich einige Sachverhalte und konkrete Stellungnahmen anders darstellen als in den Annahmen, so dass entsprechende Anpassungen für die weitere Bearbeitung erforderlich werden. Maßgeblich ist die zukünftige Einordnung des Gebietes als Trinkwasserschutzzone III B und die damit erforderliche Reinigung des gefassten Regenwassers sowie die Planung des Parkplatzes nach der RiStWag. Darüber hinaus ist die Kapazität der vorhandenen Gräben (Gewässer II. Ordnung) nicht für eine Direktableitung möglich. Die Ableitmenge für den ganzen Geltungsbereich des B-Planes beschränkt sich somit auf 20 l/s. Für die gedrosselte Ableitung des gefassten Regenwassers wir die Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Rückhaltung nicht über ein offenes Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Zulauf- und Auslaufhöhen lassen die Herstellung einer Einstaulamelle in einem offenen Becken nicht zu. Es bleibt lediglich der Raum in den Verkehrsflächen zur Rückhaltung gefassten Regenwassers mittels ausreichend dimensionierter Kanäle möglich. Es ist derzeit eine Rückhaltung von ca.1.150 m³ Regenwasser vorgesehen. Diese Rückhaltung wird durch über das Gebiet verteilte Regenwasserkanäle als Betonrohr der Dimension 1.000 mm geplant. Unter Einhaltung aller rechtlichen und baulichen Randbedingungen werden somit ca. 1.520 m Regenwasserkanal (DN 1.000) erforderlich, um den benötigten Stauraum zu erhalten. Diese Betonrohre sind in der Wartung und Unterhaltung über entsprechende Schächte gut zu reinigen. Dem Stauraum nachgeschaltet sind dann die Regenwasserbehandlungsanlagen, um der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIB gerecht zu werden.

Festlegungen

9.1 Grundsätzlich kann bei der Ableitung von gefasstem Regenwasser von der Einleitmenge eines „großen Flachlandbaches“ nach Markblatt DWA-M 153 ausgegangen werden. Für den „großen Flachlandbach“ ist eine maximale Ableitung von 120 l/s*ha (Maximalabfluss Pkt. 6.3.2 DWA-M-153) erlaubt. In diesem Fall könnten bei 3,7 ha angeschlossener Fläche 444 l/s in den Graben zur Ableitung gebracht werden.
In Anlehnung an das Entwässerungskonzept hat die Vorflut (Gewässer 1:21) nur noch eine Restkapazität von 20 l/s im Grabenprofil frei. Somit kann die max. Ableitung mit nur 20 l/s erfolgen. Wird die Kapazität für die Aufnahme von Regenwasser in dem Graben erweitert, kann die direkte Ableitmenge entsprechend erhöht werden.
Für die angegebenen Einleitmengen/ Ableitmengen zeichnet der Planer für die Richtigkeit der Angaben.

9.2 Es ist zu prüfen, ob Erhöhung der Kapazitäten im Grabenprofil im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen möglich ist. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Unterhaltungsmaßnahmen nur abgestimmt mit der Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband stattfinden darf und sich maßgeblich auf eine Beräumung und Profilierung beschränken. Alle weiteren deutlich, das Profil erweiternden Maßnahmen, werden als Gewässerausbau angesehen und bedürfen weiterer planungsrechtlicher Schritte.
Es sollte die Untere Naturschutzbehörde mit einbezogen werden, um die Grenzen des Gewässerausbaus bzw. der Unterhaltung für das Baufeld klar zu definieren.

9.3 Die aus Richtung Osten (Schweriner Straße) der Hansestadt kommenden Ableitmengen von gefasstem Regenwasser sind nach erster Annahme mit ca. 2.300 l/s hoch angesetzt. Es ist Rücksprache mit dem „Ingenieurbüro Hadan und Schmidt“ zu halten, die diesen Bereich für den EVB erfasst und gerechnet haben.
Zusatz: In Rücksprache mit Herrn Hadan passen die Ableitmengen soweit und werden somit für die weiteren Planungsschritte bestätigt und in den hydraulischen Berechnungen weitergeführt.

9.4 Für die weitere Berechnung sind alle überplanten Flächen innerhalb des B-Planes zu betrachten und bei der Beantragung des gefassten Regenwassers zu berücksichtigen. Der Antrag auf Ableitung von gefasstem Regenwasser wird über den EVB bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.
Für den öffentlichen Parkplatz der Hansestadt Wismar ist der EVB für den Bau und Betrieb zuständig. Im Rahmen der weiteren Planung soll das Ingenieurbüro Möller für diese Flächen die Entwässerung gleich mit klären und in einem Antrag auf Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde über den EVB genehmigen lassen. Hierfür richtet das Ingenieurbüro ein Angebot für die Berechnung einer genehmigungsfähigen Unterlage zur Beantragung der Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde an den EVB.
Das gefasste Regenwasser des öffentlichen Parkplatzes und des Caravanstellplatzes sollen über einen neuen Einleitpunkt westlich des Parkplatzes in den Graben 1:20 entwässert werden.

9.5 Nach dem Merkblatt M153 müsste eine Trennung des gefassten Regenwassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen erfolgen. Somit sind zunächst zwei gesonderte Kanalsystem geplant. Grundsätzlich ist in der Berechnung keine Behandlung des Regenwassers der Grünflächen (schwach verschmutztes Regenwasser, F1 nach M153) erforderlich. Das gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen (stark verschmutz, F6 nach M153) muss vor der Einleitung in die Vorflut behandelt werden. Nach M153 ist eine derartige Durchmischung von Regenwasser mit stark abweichenden Schmutzfrachten zu vermeiden.
Im öffentlichen Bereich soll die Fassung des Regenwassers (Dach und Verkehr) jedoch in einem Kanal bzw. Sammelraum erfolgen und läuft somit auch insgesamt der Reinigungsstufe zu.

Auszug DWA-M 153 Pkt. 5.3.4 Mischflächen:
… Das Bewertungsverfahren könnte dazu verleiten, den Abfluss von stark belasteten Flächen mit dem Abfluss von weniger stark belasteten Flächen zu verdünnen. Die Verdünnung oder Vermischung von Abwasser mit deutlich unterschiedlicher Verschmutzung ist unerwünscht und ersetzt nicht eine eventuell notwendige Vorbehandlung. Bei der Ermittlung der Behandlungsbedürftigkeit darf sie nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Im Bewertungsverfahren dürfen daher grundsätzlich nur vier benachbarte Flächentypen, z.B. F2, F3, F4 und F5 miteinander kombiniert werden, wenn das Wasser derselben Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll. Bei der Festsetzung der maßgebenden Abflussbelastung einer Mischfläche, in der auch „stark“ verschmutzte Flächen F6 enthalten sind, müssen die „gering“ belasteten Flächen F1 und F2 außer Acht bleiben. Dies gilt auch bei der Ermittlung der Einzelflächenanteile und der Summenbildung nach Gleichung (4.2).

9.6 Für die Beantragung des Wasserrechts ist auch der „Fachbeitrag Wasser“ für die „Einhaltung der Bewirtschaftungsziele“ der berichtspflichtigen Gewässer vorzulegen.

9.7 Hinsichtlich der Überbauung des Gewässers mit einer Straße waren der unteren Wasserbehörde mit Datum vom 26.08.2020 2 Varianten vorgestellt worden. Zu beiden Varianten hat die untere Wasserbehörde mit Datum vom 03.09.2020 Stellung genommen. Bei Variante 1- Durchlass von 36 m Länge- ist eine Planfeststellung/Plangenehmigung nicht erforderlich. Die Variante 2 stellt einen Gewässerausbau dar und ist somit Planfeststellungs-/genehmigungspflichtig. Welche der Varianten zum Tragen kommt ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt.
Zusatz: Die südwestliche Überbauung des Gewässers erfolgt mit dem ca. 36 m langen Wellenstahlprofil in der bisherigen Gewässertrasse. Auf ein gesondertes Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, wie Planfeststellung, wird verzichtet.

9.8 Bzgl. des Hochwasserschutzes wurde in der Stellungnahme des Landkreises zum Bebauungsplanverfahren zum Schutz vor Hochwasser der Hinweis auf die Höhe 3,20 m ü. NHN

hingewiesen. Für alle Bauten mit einer Fußbodenhöhe unter dieser Linie wird der Hinweis zur eigenverantwortlichen Sicherung der baulichen Anlagen gegen Hochwasser gegeben. Alle Baute mit einer Fußbodengebäudehöhen über 3,20 m ü. NHN werden als ausreichend geschützt angesehen.
Die die konkrete textliche Formulierung verweise ich auf die Stellungnahme des Landkreises vom 26.06.2020 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 68/17.

9.9 Der vorhandene Mischwasserkanal nordöstlich des Gebietes soll erneuert werden. Die Dimension wird von 300 mm auf 400 mm erhöht.

9.10 Mit vorliegen neuer Ergebnisse zur Lösung der Regenentwässerung sollte ggf. in der 43. KW ein weiterer Termin beim EVB stattfinden.

Einsprüche gegen die Festlegungen/Feststellungen dieses Protokolls sind innerhalb von 5 Werktagen nach Erhalt schriftlich beim Verfasser geltend zu machen. Ansonsten gilt das Protokoll als anerkannt.

Änderung [1)] und Ergänzung zum Protokoll Nr. 9 durch die Untere Wasserbehörde, Frau Tietze mit Verweis auf die Mail vom 28.09.2020 an das Ingenieurbüro Möller.

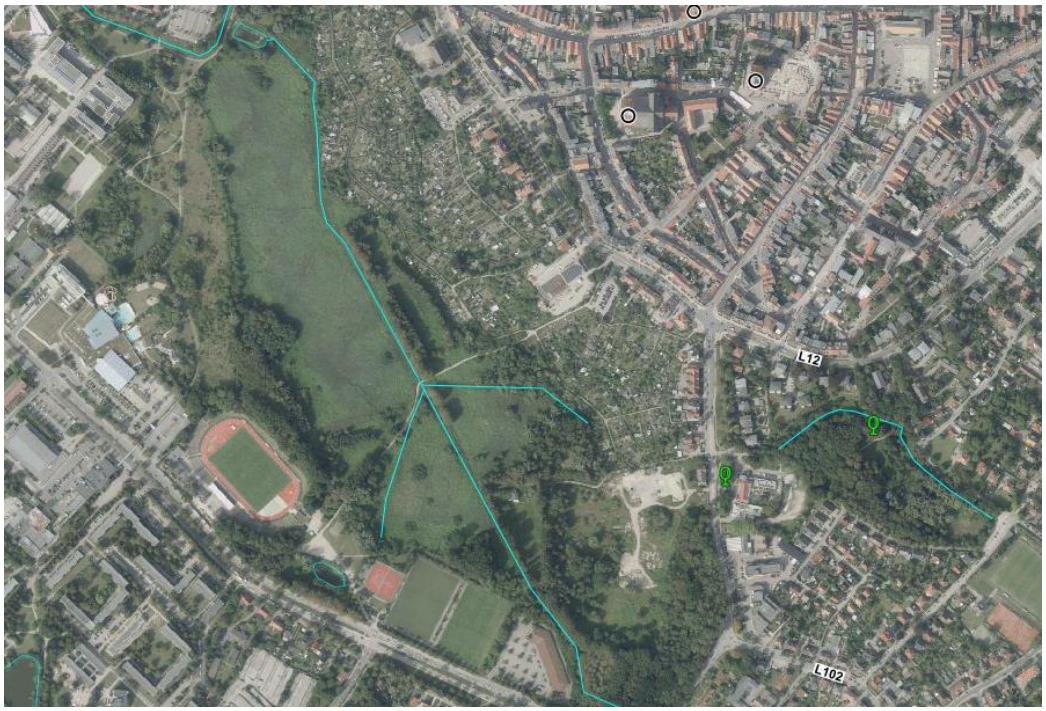
Aufgestellt:
Ingenieurbüro Möller

Andreas Schmidt
Dipl.-Ing. (FH)

Grevesmühlen, 22.09.2020
Geändert: 05.10.2020

Bauherr: **HD Investitions- und Verwaltungs GmbH, Esslinger Straße 4-10, 73779 Deizisau über die peko GmbH, Schlossstraße 1, 66571 Eppelborn**

Bauvorhaben: **Hansestadt Wismar - Bebauungsplan 68/17; „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“**



Erläuterungen zu den Abweichungen zum „Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar“ auf Grundlage der Konzeptplanung (26.03.2018) der Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH, 23966 Wismar, Lübsche Straße 179

---

vorgelegt durch

Ingenieurbüro Möller
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, Oktober 2020

Inhalt

1	**VERANLASSUNG UND GRUNDLAGEN**	**3**
1.1	Darstellung und Veranlassung	3
1.2	Grundlagendaten und durchgeführte Erfassungen/Erhebungen	3
2	**ÄNDERUNGEN DER VORAUSSETZUNGEN**	**4**
2.1	Bauliche Anlagen	4
2.2	Forderungen aus dem Bebauungsplanverfahren bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung	5
3	**ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM BISHERIGEN KONZEPT**	**6**
3.1	Regenwasserrückhaltung	6
3.2	Einleitstellen	6
3.3	Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzone III B mittels Regenwasserreinigung	8
3.4	Gewässerquerung Graben 21	9
3.5	Hochwasserschutz	9
4	**ERGEBNIS DER WEITERFÜHRENDEN UNTERSUCHUNGEN IM RAHMEN DER TECHNISCHEN BEGLEITUNG DER BAULEITPLANUNG**	**10**
4.1	Ergebnisse	10
4.2	Weiter zu untersuchende und alternative Entwässerungsmöglichkeiten	10

1 Veranlassung und Grundlagen

1.1 Darstellung und Veranlassung

Im Rahmen der technischen Planungsbegleitung für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Entwässerungskonzept der Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH aus dem Jahr 2018 weiter verfolgt. Aufgrund der konkreten Forderungen aus dem Bebauungsplanverfahren haben sich einige wesentliche Parameter für die weitere Betrachtung der Regenentwässerung geändert und müssen entsprechend neu betrachtet und bewertet werden. Damit ergeben sich Änderungen für die weitere Planung der Regenentwässerungsanlagen in Abweichung vom bisherigen Entwässerungskonzept.

In der weiteren Bearbeitung werden diese wesentlichen Änderungen für die Ableitung des gefassten Regenwassers dargelegt. Hierzu dient ergänzend auch der Unterlage 5.1.1 - Lageplan Straßenbau mit Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Möller mit Stand Oktober 2020.

1.2 Grundlagendaten und durchgeführte Erfassungen/Erhebungen

Als Grundlage für diese weitere Bearbeitung wird das „Entwässerungskonzept für die Gebietserschießung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar“ auf Grundlage der Konzeptplanung (26.03.2018) der Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH, 23966 Wismar, Lübsche Straße 179 herangezogen.

Für die Anpassung des Konzeptes bzw. der aktuellen Planung wird maßgeblich der Rücklauf der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan genutzt. Darüber hinaus werden die Absprachen und Festlegungen der rückliegenden Beratungen mit der Hansestadt, dem Wasser- und Bodenverband, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieben genutzt.

2 Änderungen der Voraussetzungen

2.1 Bauliche Anlagen

Grundsätzlich ist das Plangebiet und das Nutzungskonzept mit den Versorgungsmärkten, wie bisher untersucht im Wesentlichen so geblieben. Abweichend wird das südöstliche Gebäude (VI) nicht mehr gebaut und im inneren des Parkplatzes wird ein Schnellrestaurant errichtet. Alle um den Parkplatz liegenden Gebäude werden mit Gründächern ausgestattet und sind in der Lage gefasstes Regenwasser als reduzierte Regenspende zeitversetzt abzugeben.

Die innere Erschließung mit der Anzahl und Aufteilung der Parkstellflächen wird, wie bisher geplant, weiterhin verfolgt. Die äußere Erschließung wird maßgeblich über die Schweriner-Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße realisiert.

Zusätzlich ist im Bebauungsplan westlich der geplanten Gewerbeansammlung ein privat bewirtschafteter Caravanstellplatz vorgesehen. Nordwestlich der äußeren Erschließungsstraße soll ein öffentlicher, städtischer Parkplatz durch die Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe der Hansestadt Wismar errichtet werden. Für diese beiden Anlagen sollen die Baurechte über den Bebauungsplan 68/17 mit beschafft werden. Jedoch erfolgt der Bau über gesonderte Maßnahmen, andere Auftraggeber bzw. Investoren und betreffen die unmittelbare Maßnahme des Fachmarktzentrums nicht.

Die derzeitige südlich gelegene Gewerbefläche des ALDI-Marktes an der Bürgermeister-Haupt-Straße wird abgerissen und für eine zukünftige Wohnbebauung vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich die äußere Erschließungsstraße von der Bürgermeister-Haupt-Straße kommend auf diesen Flächen.

2.2 Forderungen aus dem Bebauungsplanverfahren bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung

„Gemäß der im Verfahren befindlichen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen der Hansestadt Wismar befinden sich perspektivisch voraussichtlich einige Teilbereich des B-Plan-Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof.“[1] Durch diese geänderte Voraussetzung muss im Rahmen der weiteren Planung die RiStWag[2] als Richtlinie für den Umgang mit Niederschlagswasser zum Einsatz kommen. Es darf kein gefasstes Regenwasser einfach versickert oder ohne Vorbehandlungsmaßnahmen eingeleitet werden. Somit sind alle Flächen sickerfrei einzubauen und alles gefasste Regenwasser der Verkehrsflächen vorzubehandeln.

[1] Auszug aus der „Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 12.05.2020, hier eingegangen am 18.05.2020“ vom 26.06.2020 vom Fachdienst Bauordnung und Umwelt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 68/17

[2] RiStWag, Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, FGSV Verlag, Köln – FGSV 514 (R)

3 Änderungen gegenüber dem bisherigen Konzept

3.1 Regenwasserrückhaltung

War in dem vorhergehenden Konzept noch vorgesehen eine direkte Ableitung ohne Drosselung des gefassten Regenwassers zu wählen, reduziert sich die erlaubte Ableitmenge aufgrund der Einstufung des Grabens 21 nach dem Merkblatt DWA-M153[3] auf 120 l/s*ha für das Gebiet von ca. 3,7 ha als „großer Flachlandbach“.

Für die Ableitung des gefassten Regenwassers wird jedoch eine Regenwasserspeicherung benötigt, um eine gedrosselte Abgabe zu erzielen. Die umliegenden offenen Gräben haben nur noch wenige ausreichende Kapazitäten, um weiteres zulaufendes Regenwasser aufzunehmen. Schon heute sind die Gräben kaum in der Lage die anfallenden Regenwassermengen aus dem Stadtgebiet ohne überlaufen abzuleiten. Ab dem nördlich gelegenen öffentlichen Parkplatz ist das Grabenprofil im Bestand so klein, dass heute durchlaufendes Wasser über die Böschungskrone steigt und sich in der Fläche der Kuhweide entspannen kann. Die Kuhweide ist als Polderfläche für gelegentliche Überstauereignisse vorgesehen.

Durch geringfügige Unterhaltungsmaßnahmen, wie Beräumung und Neuprofilierung ist es möglich die Kapazität in den umliegenden Gräben geringfügig zu erhöhen und ein größeres Ableitziel zuzulassen. Mit dieser Optimierung der offenen Gräben im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist es möglich eine größere Drosselabgabe aus dem zu überplanenden Baufeld zu ermöglichen.

3.2 Einleitstellen

Gegenüber dem bisherigen Konzept wird die Ableitung aus dem hauptsächlichen Plangebiet auf nur noch eine Einleitstelle reduziert, da der nördliche Graben 21/3 schon heute nicht mehr

[3] Merkblatt DWA-M153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, August 2007, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.

in der Lage ist, dass aus der Stadt anfallende, Regenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Selbst nach einer Beräumung und geringen Böschungs- und Sohlverbreiterung kann keine freie Kapazität mehr festgestellt werden. Somit konzentriert sich die Einleitung in den Graben 21, südwestlich des Baufeldes, für alle gefassten Regenwassermengen aus dem Gebiet der Versorgungsmärkte. Lediglich ein grundhafter Ausbau des Grabens 21/3 kann die Kapazität in dem Gewässer verbessern, wodurch damit ein Gewässerausbauverfahren durchgeführt werden müsste.

Einleitpunkt 1 – südlich der Gewerbeflächen in Graben 21:

Von den Flächen des Grundstückes des derzeitigen Aldi-Marktes und zukünftigen Wohngebietes wird eine vorab gereinigte Drosselabgabe von 22 l/s in den Graben 21 vorgesehen. Ausschließlich die geplante Verkehrsflächen kann derzeit als konkrete spätere Ableitmengen benannt werden. Die Verkehrsflächen können aufgrund der Planung des großen Maulprofildurchlasses im Bereich der Gewässerquerung nicht mit an die bisher vorgesehenen Speicher- und Reinigungsanlagen angeschlossen werden. Eine Planung bzw. Flächenaufteilung für das südliche Baufeld der Wohnbebauung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, jedoch müssen die Flächen gem. den Forderungen des EVB Wismar bereits frühzeitig mit betrachtet werden.

Einleitpunkt 2 – westlich der Gewerbeflächen in Graben 21:

Für das Hauptgebiet der Gewerbeansammlungen wird damit der Einleitpunkt 2 mit einer Ableitmenge von 38 l/s ausgewiesen. Das gesammelte Regenwasser wird hier gedrosselt und vorab gereinigt in den Graben 21 abgeleitet.

Das Regenwasser der Gründachflächen wird separat aufgefangen und ist gem. dem Merkblatt DWA-M153 nicht zu behandeln. Die Verschmutzungsdifferenz zu den Verkehrsflächen ist so groß, dass ein durchmischen vor dem Zuführen in die Reinigungsanlage möglichst zu vermeiden ist, um die Reinigungsleistung der Behandlungsanlagen nicht zu reduzieren.

Einleitpunkt 3 – nordwestlich der Gewerbeflächen in Graben 21:

Für den öffentlichen Parkplatz und den privaten Caravanstellplatz erfolgt, in Abstimmung mit dem EVB, die Ableitung über einen Einleitpunkt in den Graben 21. Der Einleitpunkt 3 gibt eine vorab gereinigte Drosselabgabe von 10 l/s in den Graben. Jedoch weist der Graben in diesem Bereich schon einen so geringen Querschnitt auf, dass mit heutigen Ableitungen bereits die Kuhweide als Ausweichmöglichkeit für die gefassten Regenwassermengen des Stadtgebietes genutzt werden muss bzw. wird.

Alle drei geplanten Einleitungen erfolgen mittels Regenwasserpumpenanlagen, da aufgrund der zur Verfügung stehenden Höhenlagen, bei einem eingestautem, vollgefülltem Graben 21 wird eine Einleitung über eine Freigefälleleitung einen Rückstau in die vorgesehenen Stauanlagen bis auf die Parkplatzflächen im Inneren der Gewerbeflächen zur Folge haben. Der extra hergestellte Stauraum kann dann im Bedarfsfall kein gefasstes Regenwasser mehr aufnehmen. Das Regenwasser zu Pumpen stellt die einzige Möglichkeit dar, die geplanten baulichen Gewerbeanlagen vor dem lokal niedergehenden Regenwasser zu schützen.

3.3 Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzone III B mittels Regenwasserreinigung

Über alle drei Einleitstellen werden in Summe 70 l/s abgeleitet. Die gefassten, zwischengespeicherten Regenwassermengen werden durch eine entsprechende technische Reinigung geleitet, um den Anforderungen des Merkblatt DWA-M153[4] zu genügen. Die konkrete Benennung und Bemessung der Reinigungsanlagen erfolgen im Zuge der weiteren Planung. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse, werden nur vergleichsweise kompakte Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen einzubauen sein.

[4] Merkblatt DWA-M153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, August 2007, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.

3.4 Gewässerquerung Graben 21

Die Querung des Graben 21 durch die Verkehrsflächen der rückwärtigen äußeren Erschließungsstraße über die Bürgermeister-Haupt-Straße erfolgt mittels eines Wellenstahlprofils. Dieser Durchlass ist über 36,0 m Länge maulförmig auszubilden. Das Profil hat eine lichte Breite von 1,94 m und eine lichte Höhe von 1,60 m. Damit nimmt das Profil aufgrund der vorhandenen Sohltiefen des Grabens den gesamten zur Verfügung stehende Bauraum ein und lässt keine Querungen anderer Medien zu. Lediglich der Straßenoberbau kann über dem Durchlass noch fachgerecht ausgebildet werden.

3.5 Hochwasserschutz

Derzeit sind die Fußbodenhöhen in den Gewerbeeinheiten bei 2,35 m, 2,40 m und 2,85 m ü. NHN durch den Hochbau geplant. Maßgeblich ist dabei die Abstimmung mit dem Denkmalschutz, dass kein neues Gebäude höher ist, als das denkmalgeschützte Gebäude an der Schweriner Straße. In der vorliegenden Stellungnahme aus dem Bebauungsplanverfahren wird die Bemessungshochwasserschwelle bei 3,20 m benannt. Alle Bauten über diesem Grenzwert gelten damit als geschützt. Für alle Bauten unter dieser Grenze müssen durch die Planung gesonderte Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Derzeit befindet sich der Investor und die übergeordnete Objektplanung in der Entscheidungsfindung ggf. höhere Fußbodenhöhen für das gesamte Baufeld umzusetzen, um mit weiter an die Bemessungshochwasserschwelle zu rücken und mehr Schutz zu bieten. Ein mögliches höheres geplantes Geländeniveau bedeutet für das gesamte Gebiet weitere Anfüllungen. Hierzu werden derzeit Untersuchungen und Bewertungen für die weitere Optimierung angestellt.

4 Ergebnis der weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der technischen Begleitung der Bauleitplanung

4.1 Ergebnisse

Die geplanten baulichen Anlagen sind nach derzeitigem Planungsstand mit einer Regenwasserrückhalteanlagen auszustatten, um eine Drosselabgabe zu ermöglichen. Diese Regenwasserrückhalteanlagen werden nach derzeitigem Arbeitsstand mittels verschiedener Staukanäle realisierbar sein.

Das gefasste Regenwasser ist durch Regenwasserbehandlungsanlagen zu reinigen, um den Anforderungen der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B zu genügen. Alle Verkehrsflächen werden so hergestellt, dass sie kein Regenwasser in darunter liegende Bodenschichten ableiten. Eine Versickerung über Nebenflächen erfolgt nicht.

Die Ableitung erfolgt in drei neu gewählte Einleitunkte in den Graben 21, der unmittelbar der Kuhweide und damit der Polderfläche zuläuft.

4.2 Weiter zu untersuchende und alternative Entwässerungsmöglichkeiten

Geht man davon aus, dass die Kuhweide als Polderfläche fungiert und derzeit wie ein großes Regenrückhaltebecken genutzt wird, sollte eine größere Ableitmenge, als die derzeit betrachtete geprüft werden. Es ist zu untersuchen, wie sich der Wasserspiegelanstieg durch die Ableitung einer größeren Ableitmenge aus dem Untersuchungsgebiet auf die Kuhweide auswirkt. Außerdem ist dahingehend naturschutzrechtlich und wasserrechtlich zu prüfen, inwieweit ein möglicher Anstiegt vertretbar ist. Durch eine größere Ableitung, als die derzeit ausgewiesenen, könnte auf einen Teil der geplanten Stauanalgen verzichtet werden bzw. der Stauraum deutlich reduziert werden. Absolut kann auf die Stauanlagen nicht verzichtet werden, da die Reinigungsanlagen nur mit einem maximalen Abfluss beschickt werden können und in Ihrer Größe durch die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind.

Von: Tietze, Astrid <A.Tietze@nordwestmecklenburg.de>
Gesendet: Mittwoch, 4. November 2020 14:14
An: Andreas Schmidt <a.schmidt@ingbuero-moeller.de>
Cc: CMahnel@wismar.de
Betreff: AW: Hansestadt Wismar - Bebauungsplan 68/17 / HEVAG-Gelände

Sehr geehrter Herr Schmidt,

mit Datum vom 28.10.2020 haben Sie mir gemäß meiner Forderung im B-Plan-Verfahren ein aktuelles Entwässerungskonzept „Erläuterungen zu den Abweichungen zum Entwässerungskonzept für die Gebietserschließung des ehemaligen HEVAG-Geländes in der Hansestadt Wismar auf Grundlage der Konzeptplanung (26.03.2018) der Ingenieur Consult Häcker & Krauß GmbH, 23966 Wismar, Lübsche Str. 179“, vorgelegt.

Mit dem vorliegenden Konzept treffen Sie Aussagen zur geplanten Niederschlagsentwässerung auch im Hinblick auf eine erforderliche Rückhaltung und Behandlung des Regenwassers.

Zu den vorliegenden Erläuterungen zu den Abweichungen zum Entwässerungskonzept habe ich nachfolgende Anmerkungen:

1. Das Entwässerungskonzept gilt für das gesamte B-Plan-Gebiet und regelt nicht nur die Entwässerung des Fachmarktzentrums.
2. Die Anwendung der RiStWag, Ausgabe 2016, gilt für die Errichtung der Straßen und ihrer Nebenanlagen (Parkplätze), die sich zukünftig gemäß der Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen in der Trinkwasserschutzzone III B befinden.
3. Für die Ableitung des gefassten Niederschlagswassers in ein Gewässer gilt das DWA M 153 als allgemein anerkannte Regeln der Technik und regelt die Mindestanforderungen unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien.
4. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes möchte ich nochmals auf meine Stellungnahme vom Juni 2020 im B-Plan-Verfahren verweisen. Die Lage im Hochwasserrisikogebiet hat auch Auswirkungen auf die Entwässerung des B-Plan-Gebietes.

Grundsätzlich liegt ein aussagefähiges Entwässerungskonzept im Rahmen des B-Plan-Verfahrens vor.

Im Rahmen der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind dann bei der unteren Wasserbehörde weitere erforderliche Unterlagen, wie z.B. die Vorlage eines Fachbeitrages Wasser, Bemessung Rückhalte- und Behandlungsanlagen etc., vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Tietze

Sachbearbeiterin untere Wasserbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg
Fachbereich II – Bauordnung und Umwelt

Postanschrift

Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3, 23936
Grevesmühlen
Zimmer 4.210

Fon: +49 3841 3040 6617
Fax: +49 3841 3040 86617
Mail: a.tietze@nordwestmecklenburg.de
Web: www.nordwestmecklenburg.de
Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg

Allgemeine Datenschutzinformation
Der Kontakt zum Landkreis Nordwestmecklenburg ist mit der Verarbeitung von personenbezogenen Daten verbunden. Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.nordwestmecklenburg.de/de/datenschutzhinweise.html

Sparen Sie pro Seite ca. 200 ml Wasser, 2 g CO2 und 2 g Holz. Drucken Sie daher nur, wenn es wirklich notwendig ist.

HANSESTADT
WISMAR

Städtebaulicher Vertrag

zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufszentrum, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen" verfolgten Ziele

hier:
Bindung zur Sicherung der Sanierung des Baudenkmals Schweriner Straße 17 als städtebaulich exponiertes Gebäude

Zwischen	der Hansestadt Wismar
vertreten durch	den Bürgermeister Herrn Thomas Beyer Am Markt 23966 Wismar
	– Stadt –
und der	HD Objekt Wismar GbR Eichendorffstraße 52 53721 Siegburg
vertreten durch	den Geschäftsführer Herrn Wilhelm Leuze
	– Vorhabenträger –

wird auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

§ 1
Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks der Schweriner Straße 17 (Flurstück Nr. 2558/3, Flur 1, Gemarkung Wismar) mit einer Grundstücksgröße von 37.044 m².

Im Einfahrtsbereich zu diesem Grundstück, unmittelbar an der Schweriner Straße gelegen, befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Vorhabenträger beabsichtigt gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 68/17 das darin ausgewiesene Einkaufszentrum (SO 1) auf seinem Grundstück zu errichten. (Anlage 2 - Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17)

Die Haupterschließung des Einkaufszentrums ist abgehend von der Schweriner Straße vorbei an dem bestehenden Denkmal geplant und im Bebauungsplan festgesetzt.

Um für das neue moderne Einkaufszentrum einen ebenso anspruchsvollen Eingangs-/Einfahrtsbereich zu gestalten, möchte der Vorhabenträger möglichst zeitgleich mit der Errichtung des Einkaufszentrums auch die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes vornehmen. Dies wird in diesem Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger einvernehmlich geregelt.

§ 2
Vertragsgegenstand

1.
Vertragsgegenstand ist das in der Anlage 1 (Katasterplanauszug) gekennzeichnete Grundstück Schweriner Straße 17 (Flurstück 2558/3, Flur 1, Gemarkung Wismar).

2.
Das Grundstück Schweriner Straße 17 ist mit einem denkmalgeschützten sanierungsbedürftigen Gebäude bebaut.

3.
Das denkmalgeschützte Gebäude Schweriner Straße 17 ist entsprechend den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68/17 sowie des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) zu sanieren.

§ 3
Pflichten des Vorhabenträgers

1.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

a) innerhalb eines Jahres, gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplanes, eine denkmalpflegerische Zielstellung (DZ) mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz) abzustimmen und durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD M-V) bestätigen zu lassen (§ 7 Abs. 2 und 3 Nr. 1 DSchG M-V). Hierin sind 2 Pflichtkonsultationen bei der unteren Denkmalschutzbehörde eingeschlossen.

b) innerhalb von 18 Monaten, gerechnet ab Bestätigung der denkmalpflegerischen Zielstellung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, einen genehmigungsfähigen Bauantrag gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) für die Modernisierung und Instandsetzung des Denkmals Schweriner Straße 17 auf Basis einer zuvor abgestimmten und bestätigten Denkmalpflegerischen Zielstellung (DZ) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Bauamt, Abt. Bauordnung) zu beantragen.

c) innerhalb eines Jahres nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben zu beginnen.

d) innerhalb von 2 Jahren ab Baubeginn, aber spätestens nach 5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes, das Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben abzuschließen.

2.

Eine etwaige Frist nach Abs. (1) ist auf Antrag des Vorhabenträgers angemessen zu verlängern, wenn der Vorhabenträger aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, an der Einhaltung der genannten Fristen gehindert war. Der Antrag auf Verlängerung ist vor Ablauf der Frist zu stellen. Es gilt Textform.

3.

Alle nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag einzuholen sind, bleiben unberührt.

§ 4
Vertragsstrafe

1.
Der Vorhabenträger hat für den Fall der nicht vertragsmäßigen Erfüllung seiner Verpflichtungen gemäß § 3 „Pflichten des Vorhabenträgers" eine Vertragsstrafe für jeden Monat der Fristüberschreitung in Höhe von 5.000,00 (fünftausend) Euro zu leisten.

2.
Unbenommen von der Erhebung der Vertragsstrafe bleibt der Anspruch auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes und die vertragsgemäße Einhaltung der Verpflichtung.

§ 5
Vorkaufsrecht

1.
Nach Ablauf der 5-Jahresfrist gemäß § 3 Absatz 1d dieses Vertrages räumt der Vorhabenträger der Stadt das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechtes ein.

2.
Das Vorkaufsrecht soll im Grundbuch eingetragen werden. Bis zu seiner Entstehung gilt das dingliche Vorkaufsrecht mit schuldrechtlicher Wirkung zwischen den Beteiligten. Die Grundbucherklärungen sind notariell zu beglaubigen.

§ 6
Pflichten der Stadt

1.
Die Stadt verpflichtet sich, nach Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag durch den Vorhabenträger, die Vormerkung im Grundbuch löschen zu lassen.

2.
Die Stadt verpflichtet sich, die Planungen und Maßnahmen des Vorhabenträgers im Einklang mit den denkmalpflegerischen Zielstellungen zu unterstützen und Anfragen in angemessenen Zeiträumen zu beantworten.

§ 7
Kosten

Die Kosten bezüglich dieses Vertrages tragen die Stadt und der Vorhabenträger zu je 50%.

§ 8
Rücktritt

1.
Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2021 als Satzung beschlossen wurde.

2.
Dem Vorhabenträger steht darüber hinaus ein Rücktrittsrecht zu, wenn durch den Vorhabenträger gegenüber den Denkmalbehörden in einem genormten und prüfbaren Verfahren eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit bezogen auf die Erhaltungspflicht gemäß § 6 DSchG M-V nachweislich belegt wird.

§ 9
Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem evtl. Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, so dass der Erwerber die Verpflichtung als eigene Verpflichtung gegenüber der Stadt übernimmt.

§ 10
Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegen als Anlage folgende Lagepläne bei, welche Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1 – Katasterplanauszug für das Flurstück-Nr. 2558/3
Anlage 2 - Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68/17

§ 11
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 12
Schlussbestimmungen

1.
Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern kein weitergehendes Formerfordernis besteht. Das gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Nebenabreden bestehen nicht.

2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

3.
Der Vertrag ist zweimal auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Wismar, den 12.02.2021

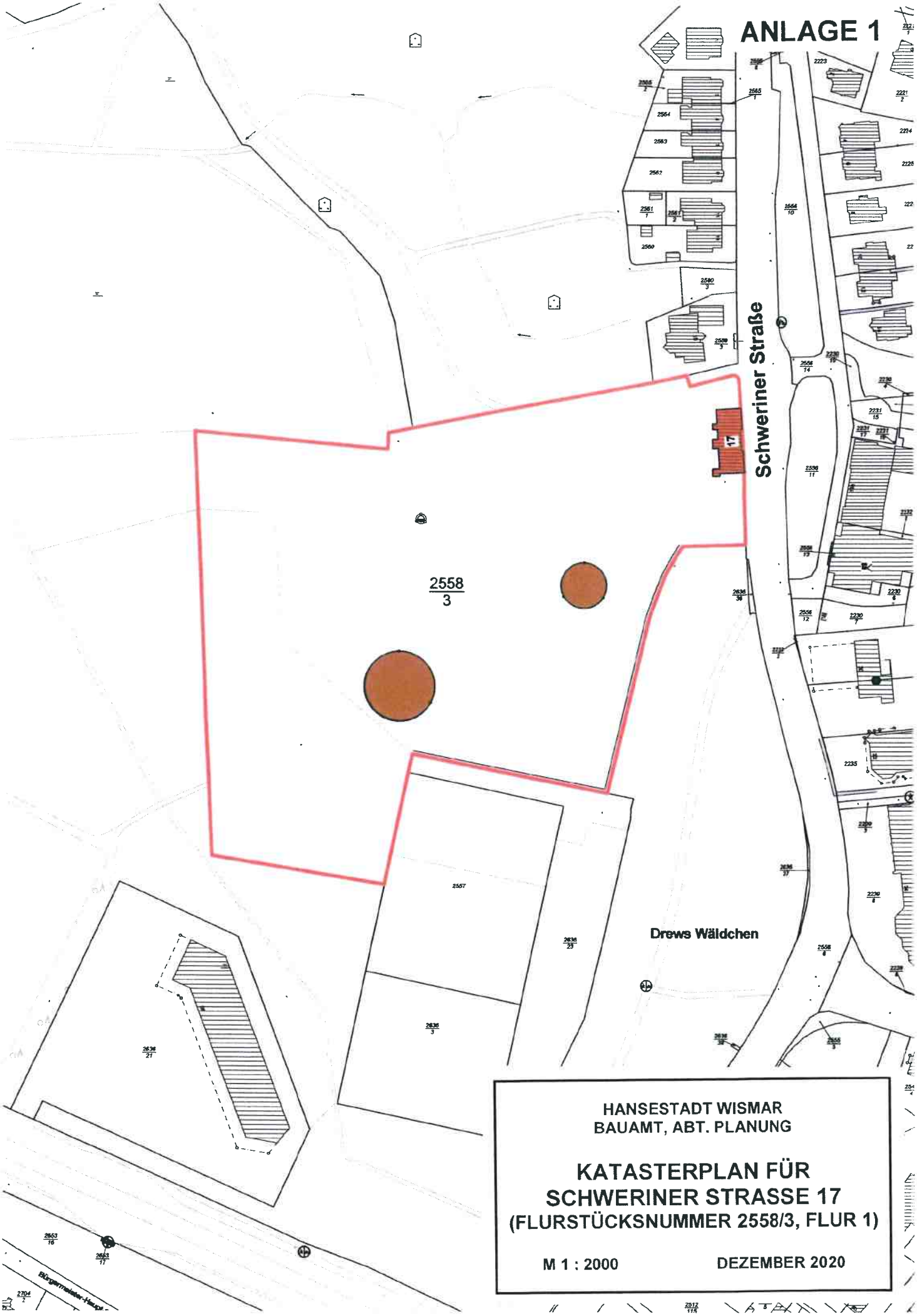
Stadt

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister

Wismar, den 12.01.2021

Vorhabenträger

ANLAGE 1

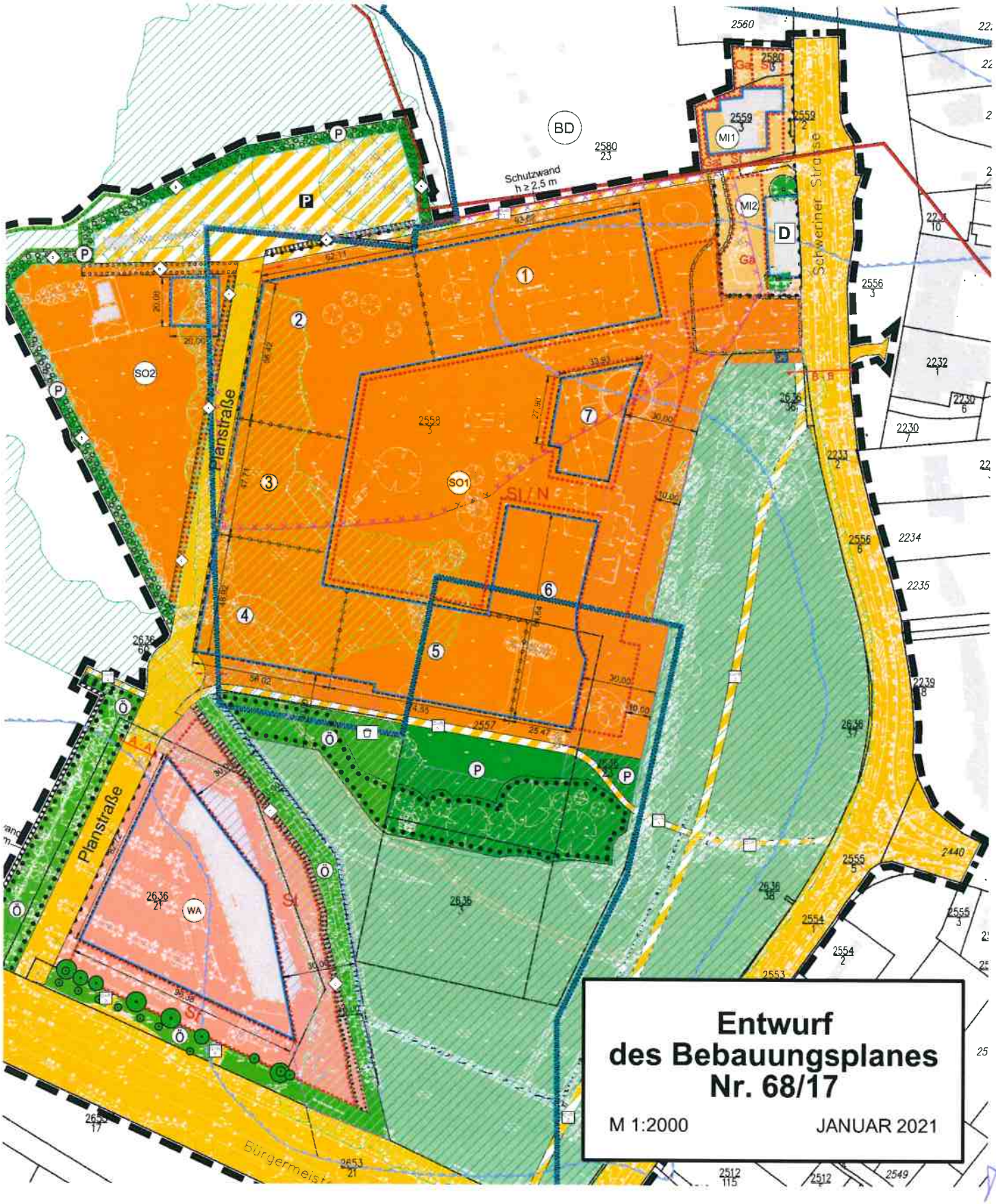


HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

KATASTERPLAN FÜR SCHWERINER STRASSE 17 (FLURSTÜCKSNUMMER 2558/3, FLUR 1)

M 1 : 2000 DEZEMBER 2020

ANLAGE 2


BD
MI1
MI2
D
SO1
SO2
SI / N
WA
Ga
Schutzwand
h ≥ 2,5 m
Planstraße
Planstraße
Schweriner Straße
Bürgermeist
Entwurf
des Bebauungsplanes
Nr. 68/17
M 1:2000
JANUAR 2021

peko gmbh

peko gmbh - Hauptstraße 1 - 66571 Eppelborn

Dirk Bollmann
Sierksdorfer Str. 23
23730 Neustadt in Holstein

peko gmbh
Hauptstraße 1
66571 Eppelborn

Fon: 06806 – 91468 -10
Fax: 06806 – 91468 - 20

info@peko-komanda.de
www.peko-komanda.de

St-Nr: 040/115/34741

Eppelborn, 19.07.2021

Betreff: Zustimmung Entfall südliche Zufahrt Schweriner Straße 15, in 23970 Wismar

Sehr geehrter Herr Bollmann,

wie in gemeinsamer Abstimmung besprochen und festgehalten verzichten Sie auf die vorhandene, südliche Grundstückszufahrt Ihres Grundstückes Schweriner Straße 15 in 23970 Wismar unter der Bedingung, dass eine Erreichbarkeit der bestehenden Parkplätze weiterhin über die vorhandene nördliche Zufahrt oder über ein Geh- und Fahrtrecht des Grundstückes (gem. B-Plan 68/17 HWI) des Vorhabenträgers Schweriner Straße 17 ermöglicht wird.

Die damit verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Weiterhin wird wie besprochen, eine Teilfläche des noch zu erwerbenden Grundstückes kostenneutral auf Sie übertragen.

Mit Unterschrift stimmen Sie dem zuvor genannten Vorhaben zu, das konkrete Vorhaben wird in einem Nachbarschaftsvertrag gemeinsam vereinbart.

Mit freundlichen Grüßen

peko gmbh

Dennis Zimmer

20.7.21

Dirk Bollmann

Dienstbarkeit
(Geh- und Fahrrecht)

I.

Die

E.DIS Netz GmbH mit Sitz in Fürstenwalde/Spree

als Eigentümerin des Grundbesitzes

Gemarkung Wismar Flur 1 Flurstück 2558/3
- dienendes Grundstück -

bewilligt und beantragt hiermit für den jeweiligen Eigentümer - mehrere als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB - des Grundbesitzes

Gemarkung Wismar Flur 1 Flurstück 2559/3
- herrschendes Grundstück -

hierdurch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks gestattet dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks, das dienende Grundstück in dem in der Anlage maßstabsgerecht schraffiert eingezeichneten Ausübungsbereichs als Geh- und Fahrtfläche zum herrschenden Grundstück im Rahmen dessen aktuellen Bedarfs zu nutzen.

Das Recht zum Gehen und Fahren haben auch die vom jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ermächtigten Personen wie Kunden, Besucher, Mieter oder Pächter sowie Lieferanten und Versorgungsunternehmen sowie Rettungsfahrzeuge. Die Dienstbarkeit berechtigt nicht zum Parken.

Der Weg darf vom jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks entsprechend mitgenutzt werden.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung einschließlich der Verkehrssicherung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks mit der Maßgabe, dass sich der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu null Prozent an den Kosten der Unterhaltung und Verkehrssicherung beteiligt. Dies wird gem. § 1021 BGB als Inhalt der Dienstbarkeit vereinbart.

Die Dienstbarkeit ist aufschiebend bedingt auf das Inkrafttreten des dienenden Grundstück erfassenden Bebauungsplans Nr. 68/17 der Hansestadt Wismar."

II.

1.
Die Dienstbarkeit soll an nächstoffener Rangstelle eingetragen werden.

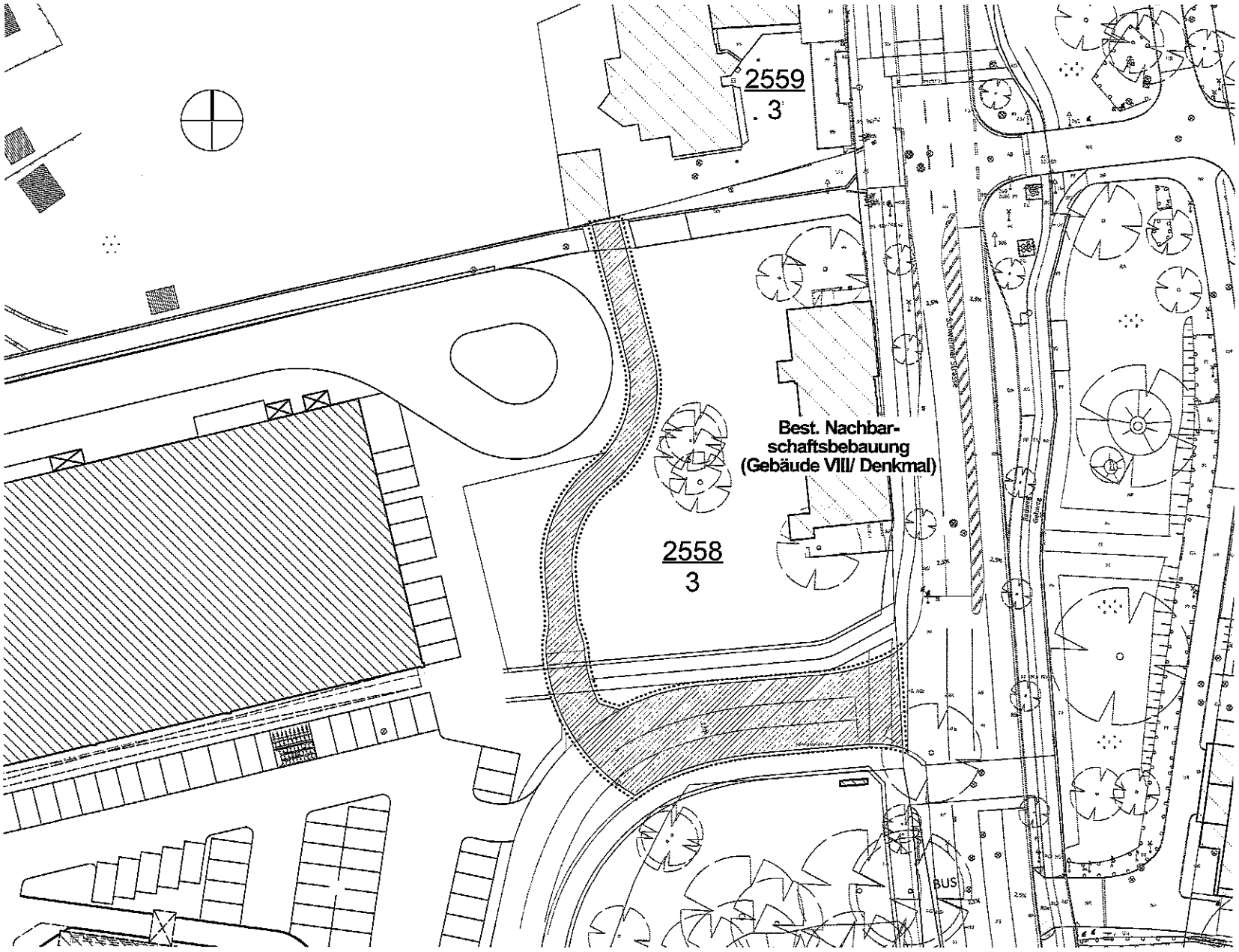
2.1
Die Kosten der Eintragung (Notar- und Grundbuchamt) trägt die HD Objekt Wismar GbR, 53721 Siegburg, Eichendorffstr. 52.

2.2
Der Jahreswert der Dienstbarkeit beträgt 6.000,-- €.

3.
Dem beglaubigenden Notar wird unbeschränkte Vollmacht zur Vertretung im Grundbuchverfahren erteilt.

Fürstenwalde/Spree, 10. DEZ. 2020

(für die E.DIS Netz GmbH)



übersichtplan zufahrtstraße zum nachbargrundstück
m 1:500

I.

Vermerk gem. § 15 Abs. 3 GBO bzw. § 378 Abs. 3 FamFG

(Vermerk zur eingeschränkten verfahrensrechtlichen Prüfung auf Eintragungsfähigkeit)

Die Anmeldung bzw. die zu einer Eintragung erforderlichen Erklärungen sind eintragungsfähig.

II.

Vermerk gem. § 40 BeurkG

(Unterschriftsbeglaubigungsvermerk)

UR.-Nr. 2344 für 2020

Die vorstehende, vor dem beglaubigenden Notar persönlich vollzogene Unterschrift der

Frau Dana Hartig,
geschäftsansässig in 15517 Fürstenwalde/Spree,
Langewahler Straße 60,
dem amtierenden Notar von Person bekannt,

wird hiermit beglaubigt.

Ich, der amtierende Notar, bescheinige hiermit, dass die Vorgenannte aufgrund der in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht für

die **E.DIS Netz GmbH**

gehandelt hat, die in Ausfertigung bei der Unterschriftsbeglaubigung vorlag und von der sodann eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde beigefügt wurde. Die Vollmacht enthält die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB.

Fürstenwalde/Spree, den 10. Dezember 2020

Stavorinus, Notar

HAGEN STAVORINUS * NOTAR IN FÜRSTENWALDE *

AUSFERTIGUNG Beglaubigte Abschrift

UR.-Nr. 1046 für 2017

Heute, am 04. Juli 2017, erschienen vor mir,

Notar Hagen Stavorinus

mit Amtssitz in 15517 Fürstenwalde/Spree und Geschäftsstelle in der E.-Jopp-Str. 7-8, in 15517 Fürstenwalde/Spree, Langewahler Straße 60, wohin sich der Notar auf Antrag begeben hat,

1. Herr Stefan Blache,
geb. am 23. Oktober 1962,
Geschäftsführer der E.DIS Netz GmbH,
geschäftsansässig in 15517 Fürstenwalde/Spree, Langewahler Straße 60,
dem amtierenden Notar von Person bekannt,

2. Herr Michael Kaiser,
geb. am 05. Juni 1963,
Geschäftsführer der E.DIS Netz GmbH,
geschäftsansässig in 15517 Fürstenwalde/Spree, Langewahler Straße 60,
dem amtierenden Notar von Person bekannt,

beide hier - nach eigener Erklärung - nicht im eigenen Namen handelnd, sondern als zur Vertretung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Altn. BGB berechtigte Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt/Oder unter HR B 16068 eingetragenen **E.DIS Netz GmbH** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree,
Verwaltungssitz: 15517 Fürstenwalde/Spree, Langewahler Straße 60.

Aufgrund elektronischer Einsicht in das vorgenannte Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt/Oder vom heutigen Tag bescheinige (§ 21 BNotO) ich, der amtierende Notar, dass dort eingetragen sind

(i) die vorgenannte Gesellschaft

und

(ii) die Erschienenen zu 1. und 2. als Geschäftsführer mit der Befugnis, die Gesellschaft gemeinsam und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Altn. BGB zu vertreten.

Die Erschienenen - handelnd wie angegeben - erklärten:

I.

Die

E.DIS Netz GmbH
- nachstehend die „**Vollmachtgeberin**“ genannt -

bevollmächtigt hiermit

Frau Dana Hartig,
geb. 22. Juni 1976
- nachstehend die „**Bevollmächtigte**“ genannt -

die Vollmachgeberin beim Abschluss von Verträgen und bei der Abgabe von Erklärungen bezüglich Grundbesitz zu vertreten.

Die Vollmacht soll eine **grundbesitzbezogene Generalvollmacht** sein und in diesem Umfang unbeschränkt gelten. Die nachfolgenden Regelungen dienen allein der Erläuterung der Bedeutung der Vollmacht und bestimmter Angelegenheiten, die insbesondere von der Vollmacht erfasst sind, ohne dass dadurch eine Beschränkung der Vollmacht getroffen wird.

weiter auf S. 2

Die Bevollmächtigte ist berechtigt zum ganzen oder teilweisen (auch teilflächen- und miteigentumsanteilsmäßigen) Ankauf/Erwerb bzw. zur entsprechenden Übertragung/Veräußerung von Grundbesitz (auch z.B. in der Form von Wohnungs- oder Teileigentum sowie von Erbbaurechten) und kann dazu alle aus ihrer Sicht gebotenen Rechtsakte gegenüber jedermann vornehmen.

Die Vollmacht dient dazu, ohne erneute Mitwirkung des Vollmachtgebers Grundbesitz zu erwerben oder zu veräußern und berechtigt dazu, alle damit zusammenhängenden Rechtsakte unter freier inhaltlicher Ausgestaltung vorzunehmen. Die Bevollmächtigte ist berechtigt, alles zu tun, was dazu nach ihrer Auffassung erforderlich ist. Den Umfang der Vollmacht legt die Bevollmächtigte insoweit durch deren Ausübung fest.

Die Bevollmächtigte ist insbesondere befugt

(i) Grundbesitz grundbuchklar zu bezeichnen;

(ii) beliebige Vertragsbedingungen - auch werkvertragliche - zu vereinbaren, die erforderlichen Grundbucherklärungen abzugeben, alle zur Durchführung von Verträgen aus der Sicht der Bevollmächtigten erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen;

(iii) Schuldübernahmen im Sinne der §§ 414 ff. BGB und/oder Erfüllungsübernahmen zu vereinbaren;

(iv) Vereinigungs-, Bestandteils- und/oder Teilungserklärungen abzugeben sowie Vermessungen, Abmarkung und katasteramtliche Fortschreibungen zu beantragen;

(v) Grundbücher/Grundbucheintragungen berichtigen zu lassen;

(vi) Grundbucheinsichten vorzunehmen und Grundbuchabschriften zu beauftragen;

(vii) Eintragungen, Abtretungen und Löschungen - auch Teillöschungen - sowie Rangrücktritte von Rechten in Abteilung II und Abteilung III zu veranlassen;

(viii) bei Grundpfandrechtsbestellungen mitzuwirken und dabei alle Erklärungen nach Maßgabe der Grundpfandrechtsbestellungsformulare der Gläubiger einschließlich Sicherungszweckerklärungen sowie dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen - auch gem. § 800 ZPO - abzugeben;

(ix) Aufteilungen und Gemeinschaftsordnungen - mit beliebigen Sondernutzungsrechten - nach dem WEG zu erklären und Bezugsurkunden beliebigen Inhalts zu errichten;

(x) Vollmachten auszuüben, die der Vollmachtgeberin erteilt sind;

(xi) öffentlich-rechtliche Erklärungen (z.B. Bauanträge, Baulastbestellungen oder -löschungen) beliebigen Inhalts abzugeben;

(xii) abgeschlossene Verträge und abgegebene Erklärungen zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben, Gestaltungsrechte auszuüben sowie neue Verträge abzuschließen und neue Erklärungen abzugeben.

weiter auf S. 3

II.

Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 2. Altn. BGB (Verbot der Mehrfachvertretung) befreit.

III.

Bei der Abgabe von Erklärungen zu notariell beurkundeten oder notariell beglaubigten Urkunden ist die Bevollmächtigte auch zur Erteilung von Untervollmachten an Notariatsmitarbeiter - wobei der amtierende Notar berechtigt ist, diese als entsprechend Unterbevollmächtigte zu benennen - berechtigt, und zwar auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Altn. BGB.

IV.

Die Vollmacht ist zeitlich nicht befristet und jederzeit widerruflich.

V.

Die Vollmacht ist auf einen Gegenstandswert von 250.000,-- € (in Worten: zweihundertfünfzig Tausend Euro) pro Rechtsgeschäft begrenzt.

vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Die vorstehende Ausfertigung, die eine vollständige Wiedergabe der Urschrift ist, wird hiermit

Frau Dana Hartig,
geboren am 22. Juni 1976,
geschäftsansässig in 15517 Fürstenwalde/Spree, Langewahler Straße 60

erteilt.

Fürstenwalde/Spree, den 5. Juli 2017

Stavorinus, Notar

Beglaubigte Abschrift

Bescheinigungen gemäß § 21 BNotO

1)
Hiermit wird bescheinigt, dass durch Verschmelzung zur Neugründung gem. §§ 2 ff, 73 ff Umwandlungsgesetz
(i) der **Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG** mit Sitz in Neubrandenburg;
(ii) der **Hanseatische Energieversorgung AG Rostock** mit Sitz in Rostock;
(iii) der **Märkische Energieversorgung AG** mit Sitz in Potsdam und
(iv) der **Oder-Spree Energieversorgung Aktiengesellschaft** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree
aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 15. März 1999 sowie der jeweils zustimmenden Beschlüsse der Hauptversammlungen der übertragenden Gesellschaften vom 27. April 1999, 28. April 1999, 21. April 1999 und 20. April 1999 die **e.dis Energie Nord AG** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree entstanden ist, welche am 01. Juni 1999 im Handelsregister eingetragen wurde.

2)
Desweiteren wird bescheinigt, dass durch Verschmelzung zur Aufnahme gem. § 2 Nr. 1 Umwandlungsgesetz die **Gasversorgung Rheinsberg GmbH** mit Sitz in Rheinsberg aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 20. Juni 2001 sowie des Beschlusses der Gesellschafterversammlung der übertragenden Gesellschaft vom 08. August 2001 aufgenommen und am 18. Oktober 2001 im Handelsregister eingetragen wurde.

3)
Hiermit wird ferner bescheinigt, dass die **e.dis Energie Nord AG** aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 17. April 2002 unter **E.DIS Aktiengesellschaft** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree firmiert und am 11. Juni 2002 unter dieser neuen Firma im Handelsregister eingetragen wurde.

4)
Ferner wird bescheinigt, dass durch Verschmelzung zur Aufnahme gem. § 2 Nr. 1 Umwandlungsgesetz die **Ostmecklenburgische Gasversorgung Neubrandenburg GmbH** mit Sitz in Neubrandenburg aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 14. August 2002 sowie des zustimmenden Beschlusses der Gesellschafterversammlung der übertragenden Gesellschaft vom 14. August 2002 aufgenommen und am 01. Oktober 2002 im Handelsregister eingetragen wurde.

5)
Desweiteren wird bescheinigt, dass die **E.DIS Aktiengesellschaft** aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 15. März 2005 unter **E.ON edis AG** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree firmiert und am 01. August 2005 unter dieser neuen Firma im Handelsregister eingetragen wurde.

6)
Ferner wird bescheinigt, dass durch Verschmelzung zur Aufnahme gem. § 2 Nr. 1 Umwandlungsgesetz die **E.ON edis Netz GmbH** Sitz in Fürstenwalde/Spree aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 21. August 2008 sowie des zustimmenden Beschlusses der Gesellschafterversammlung der übertragenden Gesellschaft vom 21. August 2008 aufgenommen und am 01. September 2008 im Handelsregister eingetragen wurde.

7)
Desweiteren wird bescheinigt, dass die **E.ON edis AG** aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 09. April 2013 unter **E.DIS AG** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree firmiert und am 01. Juli 2013 unter dieser neuen Firma im Handelsregister eingetragen wurde.

8)
Weiterhin wird bescheinigt, dass die E.DIS AG aufgrund des Ausgliederungs- und Übernahmevertrags „Netz" vom 25.04.2017 durch Ausgliederung zur Aufnahme ihren im Ausgliederungs- und Übernahmevertrag näher beschriebenen **Betrieb „Netz"** auf die **E.DIS Netz GmbH** mit Sitz in Fürstenwalde/Spree (Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 16068 FF) als Gesamtheit ausgegliedert und übertragen hat. Laut der Handelsregistereintragung selbst gehören zum **Betrieb „Netz"** u.a. **sämtliche im Grundbuch eingetragene beschränkte dingliche Rechte (insbesondere Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten), die als Berechtigten die E.DIS AG oder einen ihrer Gesamtrechtsvorgänger ausweisen, mit Ausnahme folgender Dienstbarkeiten** in folgenden Grundbüchern des Amtsgerichts Königs Wusterhausen (i) Grundbuch von Selchow Blatt 302 (Flur 1, Flurstück 486), (ii) Grundbuch von Diepensee Blatt 400 (Flur 1, Flurstück 220), (iii) Grundbuch von Diepensee Blatt 600 (Flur 1, Flurstück 211), (iv) Grundbuch von Waltersdorf Blatt 1072 (Flur 2, Flurstück 517) sowie (v) Grundbuch von Waltersdorf Blatt 2000 (Flur 2, Flurstück 519). Die Ausgliederung zur Aufnahme wurde am 03. Juli 2017 in die Handelsregister B 7488 FF und B 16068 FF des Amtsgerichts Frankfurt (Oder) eingetragen.

Die vorstehenden Bescheinigungen erteile ich aufgrund Einsicht vom heutigen Tag in die Handelsregister B 7488 FF und B 16068 FF des Amtsgerichts Frankfurt (Oder).

Fürstenwalde/Spree, 04. Juli 2017

Stavorinus, Notar

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorgelegten Urschrift/Abschrift/Ausfertigung überein, was hiermit beglaubigt wird.
Fürstenwalde/Spree, den 1 0. DEZ. 2018
Notar

HAGEN STAVORINUS 2 NOTARIN FÜRSTENWALDE

HAGEN STAVORINUS 2 NOTAR IN FÜRSTENWALDE

Vorstehende Abschrift stimmt mit der vorgelegten Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.
Fürstenwalde/Spree, den 05. JULI 2017
Notar

HAGEN STAVORINUS NOTAR IN FÜRSTENWALDE

Vertrag

zwischen
der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts, Fritz-Reuter-Platz 9, 17139 Malchin, vertreten durch den Vorstand Herrn Manfred Baum, dieser vertreten durch den Leiter des Fachgebiets Forstbetriebliche Dienstleistungen, erneuerbare Energien, Herrn Marten Seidel

- Landesforst MV-

und
der HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

- Käufer -

über die Reservierung und den Erwerb von Waldpunkten.

Präambel

Die Forstbehörden sind durch das Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 14.07.2015 befähigt, die Bewertung von Eingriff und Ausgleich bei Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG M-V unter Anwendung des Modells zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation vorzunehmen.

Daher kann der Käufer den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung durch den Erwerb von Waldpunkten erbringen, die durch Neuwaldbildung als Kompensationsmaßnahme erzeugt werden.

Die Landesforst MV ist Eigentümerin von Waldpunkten aus der Durchführung entsprechender Waldpunktemaßnahmen, die im Waldkompensationspoolverzeichnis eingetragen sind.

Der Käufer benötigt die verbindliche Reservierung der Waldpunkte, um eine Waldumwandlungsgenehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Die genaue Anzahl der vom Käufer benötigten Waldpunkte wird erst im Genehmigungsbescheid festgelegt.

Mit dem vorliegenden Vertrag regeln die Vertragsparteien die Reservierung einer voraussichtlich benötigten Anzahl von Waldpunkten aus einem der Waldkompensationspools der Landesforst MV und den Verkauf der sodann im bestandskräftigen Genehmigungsbescheid verbindlich ausgewiesenen Anzahl an Waldpunkten zum Ausgleich der nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung.

§ 1
Reservierung

1. Auf Grundlage der dem Käufer vorliegenden Waldumwandlungs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben – Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“ - hat der Käufer die mit dem Vorhaben verbundenen nachteiligen Folgen der Waldumwandlung

gemäß § 15 LWaldG M-V durch den Erwerb von voraussichtlich **49.708** Waldpunkten auszugleichen.

2. Die Landesforst MV reserviert dem Käufer mit Unterzeichnung dieses Vertrages **49.708** Waldpunkte zum Kauf aus dem folgenden, anerkannten Waldkompensationspool:

Waldflächenkompensationspool	**Nr.**	**Anzahl reservierter Waldpunkte**
Schlemmin	35	118
Ahrenshagen	50	1.352
Gnewitz 2	66	48.238

3. Die Landesforst MV stellt dem Käufer mit Unterzeichnung des Vertrages eine Reservierungsbestätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde als **Anlage 1** aus.

§ 2
Zeitraum der Reservierung

1. Die Reservierung der Waldpunkte gemäß § 1 dieses Vertrages erfolgt bis zum 31.12.2020.
2. Die Reservierung verlängert sich automatisch um 12 Monate, sofern die Waldpunkte nicht vor Ablauf der Reservierung mit Erhalt des Genehmigungsbescheides endgültig erworben worden sind oder die Reservierung mit einer Frist von vier Wochen vor Ablauf des vorangegangenen Reservierungszeitraumes gekündigt worden ist.
3. Eine Verlängerung der Reservierung nach Nr. 2 erfolgt maximal zweimal. Ist in diesem Zeitraum eine Genehmigung nicht erlangt worden bzw. die Reservierung nicht anderweitig beendet worden, endet mit Ablauf der zweiten Verlängerung die Reservierung und die Waldpunkte werden für die Landesforst MV wieder frei verfügbar.

§ 3
Reservierungsgebühr

1. Die Reservierung der Waldpunkte erfolgt bis zum 31.12.2020 kostenfrei.
2. Bei einer automatischen Verlängerung der Reservierung gemäß § 2 Nr. 2 dieses Vertrages zahlt der Käufer eine Reservierungsgebühr in Höhe von 2% des vereinbarten Kaufpreises, der sich aus der reservierten Waldpunktzahl (nach § 1 Nr. 1) multipliziert mit dem Kaufpreis pro Waldpunkt (nach § 5 Nr. 1) ergibt, aber mindestens einen Betrag in Höhe von 100,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19 Prozent) für jeweils 12 Monate der Reservierung.
3. Die Reservierungsgebühr wird als Gesamtsumme von der Landesforst MV innerhalb von vier Wochen nach Beginn eines kostenpflichtigen Reservierungszeitraumes in Rechnung gestellt.
4. Wird eine Genehmigung nicht erteilt oder die Reservierung aus anderen Gründen beendet, fällt die volle Reservierungsgebühr für den laufenden Reservierungszeitraum an

§ 4
Verkauf

1. Die Landesforst MV verkauft dem Käufer die reservierten Waldpunkte in der sich letztlich aus dem bestandskräftigen Genehmigungsbescheid ergebenden Anzahl.
2. Sollte sich aus dem Bescheid ergeben, dass der Käufer mehr als die reservierten Waldpunkte benötigt, ist hierüber erneut zu verhandeln. Gegenstand dieses Vertrages sind nur Waldpunkte in der in § 1 benannten Höhe.
3. Werden weniger Waldpunkte benötigt als reserviert wurden, werden nur Waldpunkte in der benötigten Anzahl verkauft. Mit Kenntnis der Landesforst MV von der Anzahl der benötigten Waldpunkte werden die nicht benötigten Waldpunkte wieder frei nutzbar. Die Reservierung und alle Rechte des Käufers an den nicht benötigten Waldpunkten erlöschen mit dem Eintritt der Bestandskraft des Genehmigungsbescheides.

§ 5
Kaufpreis und Kaufabwicklung

1. Für die Veräußerung der Waldpunkte zahlt der Käufer der Landesforst MV ein einmaliges Entgelt in Höhe von 2,55 Euro je Punkt zzgl. der gesetzlich geregelten Umsatzsteuer (z.Zt. 19 Prozent).
2. Das genaue Entgelt ergibt sich bei Vorliegen des bestandskräftigen Genehmigungsbescheides aus der dort festgelegten Anzahl an Waldpunkten.
3. Sobald der Nachweis der Genehmigungsbehörde über die Abbuchung der reservierten Waldpunkte der Landesforst MV vorliegt, erfolgt die Rechnungslegung über das Gesamtentgelt. Die Zahlungsfrist beträgt vier Wochen.
4. Der Verkäufer behält sich das Eigentum an den Waldpunkten bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung vor.

§ 6
Rechte aus dem Vertrag

1. Eine Weiterveräußerung, Besicherung oder Abtretung der Rechte aus dieser Vereinbarung durch den Käufer vor dem endgültigen Übergang des Eigentums an den Waldpunkten und Bezahlung des Entgeltes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Landesforst MV.
2. Das Vertragsverhältnis berührt die sonstigen gesetzlichen Pflichten des Käufers zur Berücksichtigung der Eingriffsregelungen gemäß NatSchAG M-V, LWaldG M-V, BImSchG bzw. BauGB nicht.

§ 7
Ansprechpartner

1. Ansprechpartner sind

- seitens der Landesforst MV:

Herr:	Marten Seidel
Tel.:	03843/8301-204
E-Mail:	marten.seidel@lfoa-mv.de

- seitens des Käufers:
Herr: Dennis Zimmer
Tel.: 06881/92496-0; 0174/7896348
E-Mail: dz@pe-komenda.de

2. Änderungen der Ansprechpartner sind der jeweils anderen Partei unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 8
Kündigung

1. Die Landesforst MV ist berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn:
   a. der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen aus §§ 3 bis 5 dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht fristgerecht nachkommt,
   b. der Käufer seine sonstigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag so schwerwiegend verletzt, dass der Landesforst MV ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist,
   c. gegen oder durch den Käufer ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde,
   d. gegen den Käufer das Zwangsvollstreckungsverfahren betrieben wird.
2. Der Käufer ist berechtigt, den Vertrag im Rahmen der Reservierung ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, wenn er nachvollziehbar darlegt, dass das Vorhaben nicht oder nicht wie geplant umgesetzt wird, oder aber die Genehmigung endgültig nicht erreicht wird.
3. Eine Kündigung berührt in keinem Fall die nach diesem Vertrag etwaig vereinbarte Reservierungsgebühr.
4. Eine Kündigung durch den Käufer nach Abbuchung der reservierten Waldpunkte, ist ausgeschlossen.

§ 9
Sonstiges

1. Die Parteien vereinbaren bezüglich der Inhalte dieses Vertrages Stillschweigen gegenüber Dritten.
2. Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden sowie Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Vereinbarung auch im Falle der Unwirksamkeit einzelner oder mehrerer Bestimmungen oder auszufüllender Lücken im Übrigen Bestand haben soll. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung oder der zu ergänzenden Lücke soll diejenige Regelung treten, die die Parteien ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck nach bei Kenntnis von der Unwirksamkeit oder der Vereinbarungslücke vereinbart hätten.
4. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist 17139 Malchin. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

5. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt; die Landesforst MV erhält zwei Ausfertigungen und der Käufer eine Ausfertigung. Der Vertrag tritt an dem Tag in Kraft, an dem die letzte Unterschrift eines Beteiligten erfolgt.

Geltung der AVZB Landesforst M-V

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, gelten die Allgemeinen Verkaufs- und Zahlungsbedingungen der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (AVZB Landesforst M-V), Stand 01.04.2019, ergänzend. Der Käufer bestätigt mit der nachstehenden Unterschrift, dass ihm die AVZB Landesforst M-V bekannt sind und ihm vor Vertragsschluss ein Exemplar übergeben wurde.

Datenschutzerklärung

Die Vertragsparteien und die ggf. für diese unterschreibenden Personen erklären sich mit der Verarbeitung ihrer Daten zum Zwecke einer effizienten Verwaltung unter Berücksichtigung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen einverstanden.

Anlagen

Anlage 1 – Reservierungsbestätigung KP 35 Schlemmin zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Anlage 2 – Reservierungsbestätigung KP 50 Ahrenshagen zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Anlage 3 – Reservierungsbestätigung KP 66 Gnewitz 2 zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Anlage 4 – AVZB Landesforst M-V

Güstrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i. A. Sindel
Unterschrift
Landesforst MV

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter Platz 9
17139 Malchin
Tel.: 03994/235-0 Fax: 03994/235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Dejzisau, 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Anlage 1

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Waldkompensationspool:	Nr.: 35 Schlemmin
Kompensation für:	Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
Vorhabensträger:	HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze
Reservierte Waldpunkte:	118
Reservierung bis:	31.12.2020

Sistrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i. A. Sadel
Unterschrift
Landesforst MV
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Ökologisch **punkten.**

Seibisau, 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Anlage 2

L a n d e s f o r s t
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Waldkompensationspool:	Nr.: 50 Ahrenshagen
Kompensation für:	Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
Vorhabensträger:	HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze
Reservierte Waldpunkte:	1.352
Reservierung bis:	31.12.2020

Güstrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i.A. Gädel
Unterschrift
Landesforst MV

Deizisau 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin
Tel.: 03994/235-0 Fax: 03994/235-400
E-

Ökologisch **punkten.**

Anlage 3

Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

Reservierungsbestätigung

zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde

Waldkompensationspool:	Nr. 66: Gnewitz 2
Kompensation für:	Bebauungsplan Nr. 68/17 „Sondergebiet Einkaufsmarkt, Sondergebiet Wohnmobilstellplatz, öffentlicher Parkplatz, Mischgebiet und Wohngebiet am Drewes Wäldchen“
Vorhabensträger:	HD Objekt Wismar GbR, Eichendorfstraße 52, 53721 Siegburg, vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze
Reservierte Waldpunkte:	48.238
Reservierung bis:	31.12.2020

Güstrow, 11.06.2020
Ort, Datum

i.A. Sydel
Unterschrift
Landesforst MV

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern-AöR
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin
Tel.: 03994/235-0 Fax: 03994/235-400
E-Mail:

Ökologisch **punkten.**

Delitzsch, 09.06.20
Ort, Datum

Unterschrift
Käufer

Landesforst

Mecklenburg-Vorpommern

- Anstalt des öffentlichen Rechts –

Allgemeine Verkaufs- und Zahlungsbedingungen der Landesforst MV
AVZB Landesforst MV
– Stand 01.04..2019 –

1. Geltungsbereich

Die AVZB Landesforst M-V gelten für alle Verkäufe der Landesforst MV die nicht Holzverkäufe i.S.d. AVZB-Holz der Landesforst MV sind. Die Geltung ist unabhängig davon, ob der Verkauf in eigenem Namen oder im Namen eines Dritten erfolgt. Erfolgt der Verkauf im Namen eines Dritten, so kommt der Kaufvertrag mit diesem zu Stande. Geschäftsbedingungen der Vertragspartner, die den nachfolgenden Regelungen entgegenstehen, wird widersprochen.

2. Form von Erklärungen

Kaufverträge ab einem Kaufpreis von 500,00 Euro (netto), deren Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für Nebenabreden. Im Übrigen gilt für Erklärungen, Anzeigen und Angaben des Käufers, der Unternehmer ist, die Schriftform, für solche des Käufers, der Verbraucher ist, gilt die Textform.

3. Zahlungsart und Fälligkeit

a. Rechnungsstellung

Der Käufer hat den Kaufpreis auf seine Kosten und Gefahr innerhalb von 14 Tagen ab Erhalt der Rechnung auf die in der Rechnung angegebene Bankverbindung zu überweisen. Die Zahlungsfrist ist nur gewahrt, wenn eine Gutschrift bis zum letzten Tag dieser Frist auf dem Konto erfolgt ist. Barbeträge sind sofort fällig.

b. Einzugsermächtigung

Hat der Käufer dem Verkäufer eine Einzugsermächtigung erteilt, kommt er nach Ablauf der Zahlungsfrist in Verzug, wenn bei der Abbuchung das Konto des Käufers keine hinreichende Deckung aufgewiesen hat.

c. Zahlungsverzug

Im Falle des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe gemäß § 288 Absatz 1 und 2 BGB, das heißt derzeit in Höhe von 5 Prozentpunkten bzw. sofern der Käufer Unternehmer ist, in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszins erhoben. Darüber hinaus ist der Käufer der Verbraucher ist, unbeschadet der sonstigen Rechte des Verkäufers verpflichtet, Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro je versandter Mahnung zu zahlen. Ist der Käufer Unternehmer hat er, unbeschadet der sonstigen Rechte des Verkäufers, die Verzugsschadenspauschale (derzeit 40,00 Euro) gemäß § 288 Absatz 5 BGB zu zahlen. Der Käufer kann jeweils nachweisen, dass kein oder ein geringerer Verzugsschaden entstanden ist.

d. Rücktritt bei Verzug

Der Verkäufer ist berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer durch ihn gesetzten angemessenen Nachfrist zur Zahlung den Rücktritt vom Vertrag zu erklären und die Kaufsache anderweitig zu verkaufen (Zweitverkauf). Der Käufer hat die Kosten zu erstatten, die durch den erhöhten Aufwand entstehen. Er hat zudem eine eventuelle Differenz zwischen ursprünglich vereinbartem Kaufpreis und dem im Wege des Zweitverkaufs erzielten Kaufpreis auszugleichen, es sei denn er weist nach, dass im Wege des Zweitverkaufs unter dem Verkäufer zumutbaren Umständen ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können.

4. Eigentumsvorbehalt und Insolvenz

a. Eigentumsvorbehalt

Bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises und Tilgung aller Forderungen des Verkäufers gegen den Käufer aus der laufenden Geschäftsbeziehung bleibt die Kaufsache im Eigentum des Verkäufers.

b. Weiternutzung

Eine Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung (§§ 946ff. BGB) erfolgt stets für den Verkäufer und hat zur Folge, dass das neu entstandene (Mit-)Eigentum auf den Verkäufer übergeht, ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Käufers bedarf. Sofern in seinem unmittelbaren Besitz, verwahrt der Käufer die neu entstandene oder hergestellte Sache unentgeltlich und hat hierbei die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten. Bei einer Veräußerung tritt der Käufer bereits jetzt alle Forderungen in voller Höhe an den Verkäufer ab, die ihm durch die Veräußerung gegen einen Dritten erwachsen. Der Verkäufer nimmt die Abtretung an. Der Verkäufer kann die unter Eigentumsvorbehalt stehenden Waren und Forderungen auf Verlangen des Käufers freigeben, wenn und soweit ihr Wert die Höhe der gesicherten Forderungen um mehr als 10 Prozent übersteigt.

c. Insolvenz

Im Falle der Insolvenz des Käufers steht dem Verkäufer hinsichtlich bereits bezahlter Sachen, die sich mit Willen des Käufers noch oder wieder im Besitz des Verkäufers befinden, das Recht auf abgesonderte Befriedigung zu, sofern der Verkäufer hieran ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann.

5. Sicherheitsleistung

Ist die Zahlungsfähigkeit des Käufers nicht bekannt oder wenn es sich um Kaufsachen handelt, deren anderweitiger Verkauf schwierig ist, kann die Erbringung einer schriftlichen, unwiderruflichen, zeitlich unbefristeten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder Versicherungsunternehmens mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU verlangt werden. Bürgschaftserklärungen sind gegenüber dem Verkäufer abzugeben. Die Kosten der Sicherheitsleistung trägt der Käufer.

6. Rechte bei Mängeln der Kaufsache

a. Mängelgewährleistung

Handelt es sich um einen offensichtlichen Mangel, so ist der Käufer mit der Geltendmachung seiner sämtlichen Rechte ausgeschlossen, wenn er nicht innerhalb von zwei Wochen ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges gegenüber dem Verkäufer die Mangelhaftigkeit anzeigt, wobei zur Wahrung der Frist die rechtzeitige Absendung der Anzeige genügt. Handelt es sich um einen verdeckten Mangel, so kann der Käufer, der Unternehmer ist, Rechte bei Mängeln nur geltend machen, wenn er die Kaufsache unverzüglich nach dem Gefahrübergang im Rahmen seines ordnungsmäßigen Geschäftsgangs untersucht und dem Verkäufer unverzüglich Anzeige gemacht hat. Zeigt sich ein solcher Mangel später, hat die Anzeige unverzüglich nach der Entdeckung zu erfolgen.

b. Wahlrecht des Verkäufers

Handelt es sich bei dem Käufer um einen Unternehmer, steht im Falle des Verlangens auf Nacherfüllung dem Verkäufer das Wahlrecht zu, ob er den Mangel beseitigen (Nachbesserung), stattdessen eine mangelfreie Sache liefern (Nachlieferung) oder den Käufer auf sein Recht zur Minderung verweisen will. Verweist der Verkäufer den Käufer auf die Minderung, kann dieser durch unverzügliche Erklärung vom Vertrag zurücktreten. Wenn es sich um eine gebrauchte Sache handelt, sind die Rechte bei Mängeln der Kaufsache ausgeschlossen.

c. Verjährung

Die Ansprüche bei Mängeln der Kaufsache verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt des Gefahrüberganges. Ist der Käufer Verbraucher gilt dies nur, wenn es sich um eine gebrauchte Sache handelt.

d. Verbraucher

Sofern in den vorstehenden Bestimmungen (Nr. 6.a. bis c.) Beschränkungen mit Rücksicht auf die Verbrauchereigenschaft nicht greifen sollen, entfällt diese Sonderstellung beim Kauf gebrauchter Sachen im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung.

e. Ausschluss

Rechte bei Mängeln der Sache sind im Übrigen ausgeschlossen, wenn bei Vereinbarung des Kaufpreises die Mangelhaftigkeit bereits berücksichtigt wurde.

f. Arglist

Die vorstehenden Regelungen (Nr. 6.a. bis e.) kommen nicht zur Anwendung, wenn der Mangel arglistig verschwiegen wurde oder der Käufer Schadensersatzansprüche geltend macht.

7. Haftung

Ansprüche gegen den Verkäufer auf Schadensersatz sind, unabhängig vom Rechtsgrund auf dem sie beruhen, bei leicht fahrlässiger Verursachung auf den vertragstypischen, vernünftigerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt und im Falle der Verletzung nicht vertragswesentlicher Pflichten wie nachstehend beschränkt: Bei Sachschäden besteht ein Anspruch nur, wenn der Verkäufer, dessen Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen bzw. die gesetzlichen Vertreter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben.

8. Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Käufer und dem Verkäufer um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Gerichtsstand der Sitz der Landesforst MV. Für alle übrigen Käufer und Verkäufer gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Vereinbarung

über den Verkauf von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Renaturierung der Fischlandwiesen“ (VR-007)

zwischen
der

HD Objekt Wismar GbR
Eichendorffstr. 52
53721 Siegburg
vertreten durch Herrn Wilhelm Leuze

nachstehend – **Vorhabenträger** – genannt,

und

der

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a,
19067 Leezen
vertreten durch die Geschäftsführung

nachstehend - **Landgesellschaft** – genannt.

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

1) Die Landgesellschaft ist Träger des Ökokontos „Renaturierung der Fischlandwiesen“, einer Ökokontomaßnahme gemäß §12 Abs. 5 Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V. Als Träger des Ökokontos verfügt die Landgesellschaft über Kompensationsflächenäquivalente, die sie an Dritte übertragen kann.

2) Der Vorhabenträger plant gemeinsam mit der Hansestadt Wismar den Bebauungsplan Nr. 68/17 zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit Hotel sowie einem Wohngebiet. Diese Nutzungen werden ergänzt durch einen Wohnmobilstellplatz und einen Mitfahrerparkplatz.

3) Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68/17, diese wird voraussichtlich im 03. Quartal 2020 erteilt. Danach entsteht für den Vorhabenträger eine Kompensationsverpflichtung gemäß Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- von voraussichtlich **70.032 (m²)** Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Landgesellschaft unverzüglich ohne gesonderte Aufforderung von der Entscheidung der Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.

4) Diese Kompensationsverpflichtung kann unter anderem durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten erfüllt werden.

5) Aus der o.g. Ökokontomaßnahme verkauft die Landgesellschaft an den Vorhabenträger KFÄ im Umfang von **70.032 (m²)** und tritt diese an den Vorhabenträger ab. Die Landgesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die rechtliche Eignung der zur Verfügung gestellten Maßnahme für den Ausgleichszweck des Vorhabenträgers, diese ergibt sich ausschließlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

6) Die prinzipielle Eignung der Ökokontomaßnahme als Ausgleich für den oben beschriebenen Eingriff wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

7) Der Vorhabenträger nimmt die Abtretung mit Unterzeichnung dieses Vertrages an.

§ 2 Laufzeit

Die Reservierung hat eine Laufzeit von zunächst 12 Monaten ab Unterzeichnung. Eine einvernehmliche Verlängerung um 6 Monate kann vom Vorhabenträger bis spätestens 3 Monate vor Laufzeitende beantragt werden. Kommt eine Einigung nicht zustande, endet die Vereinbarung mit der Folge des § 4 Satz 4.

§ 3 Vergütung und Zahlungsweise

(1) Die Vergütung für die Übertragung der KFÄ gem. § 1 Abs. 5 beträgt **3,50** € je KFÄ.

Dies entspricht einem Kaufpreis **von**

245.112,00 €

(In Worten: zweihundertfünfundvierzigtausendeinhundertzwölf 00/100 Euro), zuzüglich Mehrwertsteuer in der gesetzlich geltenden Höhe.

(2) Die Vergütung nach Abs. 1 ist wie folgt fällig:

5% **12.255,60 €** zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 2 Wochen nach Unterzeichnung der Vereinbarung als **Reservierungsentgelt**,

95% **232.856,40** € zuzüglich geltender gesetzlicher Mehrwertsteuer bis 4 Wochen nach Genehmigung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3,

(3) Zahlungen an die Landgesellschaft sollen auf das folgende Konto erfolgen:

Bank: Deutsche Kreditbank
IBAN: DE64 1203 0000 0000 2031 66
BIC: BYLADEM1001

Verwendungszweck: **K1080027**

(4) Nach Zahlung des Reservierungsentgelts wird die Landgesellschaft die verbindliche Reservierung förmlich schriftlich gem. § 9 Abs. 3 ÖkokontoVO M-V bestätigen.

(5) Die Übertragung der KFÄ steht unter dem Vorbehalt der vollständigen Zahlung der Vergütung gem. Abs. 1.

§ 4 Aufschiebende Bedingung

Diese Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Genehmigung des Vorhabens durch die zuständige Behörde gemäß § 1 Abs. 3.
Wird die Genehmigung endgültig verweigert, ist dieser Vertrag nicht durchführbar; gegenseitige Rechte und Pflichten der Parteien hieraus bestehen nicht mehr.

Bereits gezahlte Beträge verbleiben bei der Landgesellschaft.

Gleiches gilt für den Fall, dass der Eintritt der Bedingung nicht bis spätestens **15.02.2021** erfolgt ist und eine Vertragsverlängerung nicht vereinbart wurde.

§ 5 Sonstiges

(1) Änderungen und/oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung einschließlich dieser Regelung bedürfen der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte die Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken.

(3) Dem Vertragspartner ist bekannt, dass im Rahmen der Bearbeitung des Vertrages personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)) verarbeitet werden. Dem Vertragspartner ist weiterhin bekannt, dass ihm grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zustehen. Weitere Informationen sind zu finden unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

(4) Diese Vereinbarung ist zweifach gefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten der Vorhabenträger und die Landgesellschaft. Die Vereinbarung umfasst 3 Seiten

HD Objekt Wismar GbR
Wilhelm Leuze

Siegburg, den

Landgesellschaft MV mbH
Geschäftsführung

Degen-Lesske Bruns

Leezen, den 28. FEB. 2020