

Vorlage**Nr.:****VO/2014/0843**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
1 Büro der Bürgerschaft
10.5 Abt. Recht und Vergabe
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Datum: 03.02.2014

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 75/09****Stadtteilzentrum Kagenmarkt****Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.03.2014	Bauausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.03.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ mit dem Ergebnis geprüft, dass

a) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Bürgermeister als Straßenbaulastträger
Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 4
Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Landrätin als untere Naturschutzbehörde
Landrätin als untere Wasserbehörde
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Straßenbauamt Schwerin
Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
Frau Ilona Bittihn
Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport
berücksichtigt werden

sowie

b) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Stadtwerke Wismar GmbH
Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung

Osterloh & Brüggehagen GbR
 Osterloh & von Engelbrechten GbR
 Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
 Ganten, Hünecke, Bieniek und Partner als rechtliche Vertretung von Osterloh Brüggehagen GbR u.a.
 teilweise berücksichtigt werden

Begründung zur Abwägung siehe Anlage 1

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Anregungen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (vgl. Anlage 2)
3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ wird gebilligt. (vgl. Anlage 3)
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern von Anregungen nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen
5. Der Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Er ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:
 siehe Anlagen

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	
-----------------------------	--	---------------------	--

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	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (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 Abwägung

Anlage 2 (2a – 2c) Bebauungsplan

Anlage 3 (3a – 3b) Begründung zum Bebauungsplan

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 75/09
„Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2010 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Von 18 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben zehn eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).

Acht Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Bürgermeister als untere Behörde – Techn. Umweltschutz und Abfall sowie untere Immissions-schutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Techn. Umweltschutz / Abfall	Keine Stellungnahme	
2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Keine Stellungnahme	
3.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
4.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin (StAUN) Bereich Wasser und Boden	Keine Stellungnahme	
5.	Bürgermeister als untere Behörde für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen Ordnungsamt Abt. Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen	Hinweis, dass die Zugänglichkeit im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein müssen. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung ist im Bauamt mit der Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung Rücksprache zu halten.	Kenntnisnahme Allgemeine Grundsätze und Standards gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Es besteht keine Relevanz für Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das erforderliche Löschwasser ist durch den Wasserversorger Stadtwerke Wismar GmbH bereitzustellen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweis auf gesetzliche Regelungen zur Löschwasserversorgung Hinweis zur erforderlichen Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet (48 m ³ /h, Bemessungszeitraum 2 h).	
6.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	<u>Munitionsbergungsdienst:</u> Hinweis, dass die Fläche in einem Gebiet liegt, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Hinweis, dass nicht auszuschließen ist, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der MBD zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; ein Hinweis zum Umgang mit Munitionsfunden wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 3)
7.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
8.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Hinweis, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Hinweis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind Hinweise zum Umgang mit Funden zu beachten.	Kenntnisnahme; die Hinweise zum Umgang mit Funden sind als Textlicher Hinweis Nr. 1 Bestandteil des Bebauungsplanes
9.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweis, dass das ausgewiesene Areal im Zuge des Rückbaus der Wohnbebauung und der Neuausweisung der Straßenverläufe mit den leitungsgebundenen Energieträgern durch die Stadtwerke Wismar GmbH neu geordnet werden muss. Ein Teil der Fernwärme- und Wasserversorgungstrassen muss aus wirtschaftlichen Gründen neu geordnet rückgebaut und das Haus Prof.-Frege-Str. 10-14 neu an die Fernwärme angeschlossen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er findet ggf. bei der Erschließungsplanung Berücksichtigung.
		Eine Überbauung der Versorgungstrassen mit Bäumen oder anderen Hochgewächsen ist nicht zulässig und sollte nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH geplant werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er findet ggf. bei der Erschließungsplanung Berücksichtigung.
		Die vorhandenen Standorte der Trafostationen sind für das Gebiet beizubehalten.	Der Hinweis wurde geprüft und findet in Der Bauleitplanung wie folgt Berücksichtigung: der Standort der Trafostation MS-NO33-0092 wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung festgesetzt

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

(Nr. 7 PlanZV).

Die Trafostation MS-N033-0094 genießt in der jetzigen Form Bestandsschutz. Hier besteht die Möglichkeit, im Zuge der von den Eigentümern vorgesehenen Umgestaltung der Baufelder WA 3 - WA 5 eine neue Trafostation zu errichten. Diese sollte vorzugsweise in die neue Bebauung integriert werden.

Die Trafostation MS-N033-0096 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der vorhandene Standort der Gasdruckregleranlage (GDRA) ist im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes an der Poeler Straße, Nähe der Zufahrt zur Tankstelle beizubehalten.

Der Hinweis wird berücksichtigt; der Standort der GDRA wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas in der Planzeichnung festgesetzt (Nr. 7 PlanZV).

Durch den beabsichtigten Umbau der Straßenführung bei der Umgestaltung des Sportplatzes ist für den Neubau der Schule die Mitverlegung der Netzanschlüsse der Gas- und Wasserversorgung in den Nebenanlagen der neuen Straße von Seiten der Stadtwerke Wismar GmbH geplant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Wiederbebauung, vorwiegend kleinere Baukörper sind Trassen für die notwendige Niederspannungsversorgung (Strom) im öffentlichen Bereich einzuplanen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der Wiederbebauung (WA 1-9) sind im öffentlichen

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		der Wiederbebauung (WA 1-9) sind im öffentlichen und privaten Grünbereich im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen.	sind im Bebauungsplan auf öffentlichen Flächen nicht festzusetzen. Auf privaten Bau- und Grünflächen erfolgt die Darstellung der Leitungsrechte durch das Planzeichen Nr. 15.5. PlanZV. Leitungsrechte auf privaten Flächen sind von der Stadtwerke GmbH in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durch eine Baulasteneintragung und/oder grundbuchrechtlich zu sichern.
10.	Bürgermeister als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen, die aus dem Bebauungsplanentwurf hervorgehen	Kenntnisnahme
11.	Bürgermeister als untere Naturschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Keine Stellungnahme	
12.	Bürgermeister als untere Wasserbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
13.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Bereich Naturschutz und Landschaftspflege	Keine Stellungnahme	
14.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	<p>Raumordnerische Bewertung: Hansestadt Wismar ist gemäß LEP M-V als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt verfügt über 44.442 Einwohner (Stand 30.09.09).</p> <p>Die Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt kann das Wohngebiet attraktiver machen und so einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar leisten und Fortzüge in andere Gemeinden minimieren. Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. 5. und 6. sowie 5.2 (3) RROP WM), wonach u.a. die Funktionsfähigkeit der Gebiete durch Ergänzung der Infrastruktur verbessert werden soll.</p> <p>Hinweis: Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf Grundsätze und Ziele 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 ändern.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Die Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt kann das Wohngebiet attraktiver machen und so einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar leisten und Fortzüge in andere Gemeinden minimieren. Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. 5. und 6. sowie 5.2 (3) RROP WM), wonach u.a. die Funktionsfähigkeit der Gebiete durch Ergänzung der Infrastruktur verbessert werden soll.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Hinweis: Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf Grundsätze und Ziele 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 ändern.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
15.	Straßenbauamt Schwerin	<p>Das Plangebiet liegt südöstlich der Landesstraße 12 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Wismar. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anbindungen an die Landesstraße gegeben. Gegen den Bebauungsplan bestehen insofern in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
16.	<p>Bürgermeister als Straßenbau- lastträger Bauamt, Abt. Planung, SG Verkehrs- und Grünflächen- planung</p>	<p>Zustimmung unter Beachtung folgender Bedingungen: Die im Rahmenplan dargestellte Fläche „Stadtteilzentrum“ sollte im Zuge des Schulrückbaus auch weiterhin als Stellplatzfläche dienen. Die dargestellten Bäume auf dem Schul-/Sporthallenplatz sind in der Anzahl nicht alle im Bestand vorhanden, Hinweis auf Ausführungsplanung. Hinweis, dass auf die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im zu erstellenden Umweltbericht eingegangen wird.</p>	<p>Die Bedingungen werden als Hinweise zur Kenntnis genommen; die Grundlagen für die formulierten Bedingungen haben sich zwischenzeitlich durch geänderte Rahmenbedingungen und Planungen unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers (Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Freiwillige Feuerwehr, Erschließungsplanung) geändert. Die Darstellung der Bäume (vorhanden/geplant) erfolgt auf Grundlage der bereits erfolgten Ausführungsplanung. Der Umweltbericht einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde fertiggestellt und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.</p>
17.	<p>Entsorgungs- und Verkehrsbe- trieb (EVB) Bereich Investitionsvorbereitung und Durchführung</p>	<p>Hinweis, dass im bestehenden Wohngebiet außer im Bereich Gdanker Straße 7-11 die öffentliche Abwasseranlage bereits im Trennsystem vorhanden ist. Der Bereich Gdanker Straße 7-11 wird z.Zt. über dezentrale Abwasseranlagen entsorgt. Eine</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Schmutzwasserleitung in diesem Bereich ist geplant und wird voraussichtlich 2010 realisiert.	
		Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Abwasseranlagen sind zu beachten und auch weiterhin zu nutzen. Sollten entsprechende Veränderungen erforderlich sein, so sind diese Planungen durch den Bauherrn in Abstimmung mit dem EVB vorzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
		Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.	Kenntnisnahme
18.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	<p>Zustimmung unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise:</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wird im Bereich des vorhandenen Sportplatzes vom Gewässer Nr. 11:2:18, Müggenburger Bach durchflossen. Dieses Gewässer hat ein Einzugsgebiet von ca. 11 km² und unterliegt damit der Berichtspflicht an die EU. Das Einzugsgebiet erstreckt sich bis zum B-Plangebiet bei Kritzowburg-Hornstorf.</p> <p>Der Durchmesser des verrohrten Gewässers beträgt DN 800. Die Leitung ersetzt ein ursprünglich offenes Gewässer, dessen Verlauf durch das vorhandene Gewässerflurstück erkennbar ist. Das Baujahr und der bauliche Zustand der Leitung sind nicht bekannt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird durch den Wasserstand der Ostsee beeinflusst. Die vorhandenen Schächte sind überwiegend verdeckt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zur langfristigen Sicherung der Vorflut für das Einzugsgebiet des Müggenburger Baches wird der Ausbau des Gewässers in diesem Bereich empfohlen. Dafür stehen eine partielle Öffnung des Gewässers bzw. die Neuverlegung einer Leitung mit größerem Querschnitt zur Auswahl.</p> <p>Auf jeden Fall sind eine Untersuchung der Leitung mittels Kanal TV und die Herstellung von Überflur-schächten erforderlich.</p>	<p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Möglichkeit zur partiellen Öffnung des Gewässers wurde in einem 2009 beauftragten Fachgutachten untersucht. Bodenproben gaben Aufschluss darüber, dass nach 0,2 - 0,5 m Schichtstärke des Oberbodens bzw. des Oberflächenmaterials eine bis 3,0 m tiefe Auffüllung bestehend aus Bauschutt und Hausmüll folgt. Da die erforderlichen Entsorgungs- sowie die dann anstehenden Geländemodellierungsarbeiten zu umfangreich und kostenintensiv wären, wird von einer partiellen Öffnung des Grabens abgesehen.</p>
	<p>Eine Bepflanzung der Leitungstrasse sollte vermieden werden.</p>	<p>Dieser Hinweis ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>

1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 36 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 28 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 2 zur Anlage 1).

Fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie drei Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Mit der Planung besteht Einverständnis. Nach Inkrafttreten des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012, zuletzt geändert 22.05.2013 sollen die rechtlichen Verweise in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen aktualisiert werden, Hinweis auf alternative Formulierungen	Kenntnisnahme Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung sowie die Textlichen Hinweise im Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Bedenken oder weiterführende Hinweise Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch innerhalb der Begründung bereits berücksichtigt.	Kenntnisnahme
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 18)
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind 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; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 18)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Wasser</u></p> <p>Unter Beachtung folgender Hinweise und Auflagen keine Bedenken:</p> <p>Hinweis, dass der westliche und der nördliche Teil des Plangebietes zum überflutungsgefährdeten Bereich der Ostsee gehören. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt im Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN.</p> <p>Da in den eingereichten Unterlagen keine Höhenangaben zu den baulichen Anlagen enthalten sind, ist eine Überschwemmungsgefahr nicht auszuschließen und eine abschließende Beurteilung aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht möglich.</p> <p>In Teilbereichen des Plangebietes liegt die Oberkante Gelände lt. Topographischer Karte unter dem derzeit festgesetzten BHW. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat in diesem Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Bei Hochwasser ist auch mit Rückstau aus den Entwässerungssystemen zu rechnen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.</p> <p>Auflagen:</p> <p>Im Bebauungsplan sind die überschwemmungsgefährdeten Bereiche auszuweisen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit Höhenangaben bezogen auf NHN zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wurde berücksichtigt, die Hochwasserproblematik für das Plangebiet überprüft.</p> <p>Da sich kleinere Randbereiche des Plangebietes entsprechend der vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG (Stand 22.12.2013) innerhalb des bei Erreichen des Bemessungshochwasserstandes gefährdeten Gebietes befindet, erfolgt eine entsprechende Festsetzung zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen (Textliche Festsetzung Nr. 3). Die überschwemmungsgefährdeten Bereiche werden in der Planzeichnung nachrichtlich durch ein entsprechendes Planzeichen dargestellt. Eine zusätzliche Ergänzung der Höhenangaben ist zur Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Bereiche nicht erforderlich.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Im Teil „Textliche Festsetzungen“ sind Hinweise zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich aufzunehmen.</p> <p><u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden hierüber Mitteilung zu machen.</p>	<p>Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
6.	<p>Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz</p>	<p>Keine Bedenken und weiteren Anregungen Im Punkt 2.5.3 Brandschutz der Entwurfsbegründung mit Stand Juli 2013 wurden alle Belange hinreichend berücksichtigt</p>	Kenntnisnahme
7.	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz</p>	<p>Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig beim</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Er ist als textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Hinweise auf rechtliche Grundlagen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, rechtliche Grundlagen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren.</p>
8.	<p>Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege</p>	<p>Den in der Entwurfsbegründung, Pkt. 2.9. dargelegten Hinweisen zu Bau- und Bodendenkmalen ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nichts hinzuzufügen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege</p>	<p>In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10.	<p>Stadtwerke Wismar GmbH</p>	<p>Hinweis auf über das Plangebiet verlaufende diverse Versorgungsleitungen der Wasser-, Gas, und Fernwärmeversorgung sowie diverse Kabel der Nieder- und Mittelspannungsebene mit den dazu gehörigen Trafostationen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Hinweis, dass sich die Wasser- und Fernwärmeleitungen im Eigentum der Stadtwerke Wismar GmbH befinden. Die Gasversorgungsleitungen sowie die Kabel der Nieder- und Mittelspannungsebene mit den Trafostationen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Wismar Netz GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Hinweis zur Darstellung von vorhandenen Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen durch das Planzeichen 15.5. PlanZVO. Die Leitungsrechte in der Satzung über den Bebauungsplan Teil A der Planzeichnung sind für die Stadtwerke Wismar GmbH nicht erkennbar und damit nicht nachvollziehbar. Unter der Darstellung „Sonstige Planzeichen“ soll die gestrichelte Linie in der Zeichenerklärung die zu belastenden Flächen mit Leitungsrechten darstellen, die für die Stadtwerke Wismar GmbH ebenfalls nicht erkennbar ist. Bitte um Übernahme der zeichnerischen Darstellungen der Versorgungsleitungen und der Stromkabel mit den Trafostationen aus den Bestandsplänen in den Bebauungsplan Nr. 75/09 und Ausweisung von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH.

Absicherung der Leitungsrechte so dass die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für zwei Stunden gesichert werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die zeichnerische Darstellung wurde geprüft. Aufgrund der Übersichtlichkeit im Bebauungsplan, der neben der Darstellung von Leitungsrechten eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, wurde diese Darstellungsform durch das Planzeichen 15.5. PlanZV sowie die Ausweisung zugunsten der Anlieger, der Hansestadt Wismar sowie der Ver- und Entsorgungsträger Stadtwerke Wismar GmbH und EVB gewählt.

Die explizite Darstellung der einzelnen Leitungen zugunsten der einzelnen Eigentümer kann im für die Planzeichnung gewählten Maßstab von 1:1000 nicht übersichtlich erfolgen, da sich Leitungstrassen von EVB und Stadtwerken sowie private Gehwege, die von benachbarten Anliegern zur Erschließung mitgenutzt werden müssen, teilweise stark überlagern.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten diverser Berechtigter auf den privaten Bauflächen hingewiesen. Eine rechtliche Sicherung der Leitungstrassen erfolgt durch die Eintragung von Baulasten im Baulastenverzeichnis der Hansestadt Wismar bzw. durch eine grundbuchrechtliche Sicherung. Diese ist vom Eigentümer der Leitungen in Abstimmung mit dem Grundstückeigentümer zu veranlassen.

Das Vorhandensein von öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen auf privaten Bauflächen, verbunden mit privaten Gehwegen, die für benachbarte Grundstücke zur Erschließung genutzt werden müssen, führen oft zu

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Komplikationen. Es ist deshalb eines der Ziele dieser Bauleitplanung, den öffentlichen Raum neu zu ordnen und ggf. zu erweitern. Wenn möglich und wirtschaftlich darstellbar, sind neue Leitungstrassen innerhalb des öffentlichen Raumes zu verlegen. Hierzu finden derzeit Abstimmungen der Hansestadt Wismar mit den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den Grundstückseigentümern (Wohnungsunternehmen) statt.
		Hinweis, dass das Anschreiben der Stadtwerke Wismar GmbH vom 23.05.2012 „Vorhaben der Stadtwerke Wismar GmbH in den Fördergebieten Wismar Ost (WG Kagenmarkt) und Altstadtbereich“ weiterhin aktuell ist.	Kenntnisnahme
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme	
12.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Keine Hinweise und Einwendungen zu diese Planung	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
14.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
15.	Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	Keine Stellungnahme	
16.	Kataster- und Vermessungsamt	Der Bebauungsplan ist katastermäßig in Ordnung. Zur Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit ist der Plan erneut einzureichen.	Kenntnisnahme
17.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Kenntnisnahme Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 16)
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Mit der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass mit der Umsetzung der Planung keine Landschaftseingriffe im Sinne von § 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz verbunden sind, besteht	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Einverständnis. Vorschläge für neue Formulierungen der textlichen Festsetzungen und in der Begründung	Die Vorschläge werden berücksichtigt, die Formulierungen übernommen (siehe Textliche Festsetzungen, Teil B, Pkt. 7 und 8 sowie Begründung zum Bebauungsplan)
19.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie zum Gewässerschutz	Kenntnisnahme Die Hinweise werden als Textlicher Hinweis Nr. 4 bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
20.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Stellungnahme	
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	<u>Bewertungsergebnis:</u> Dem Bebauungsplan Nr. 75/09 stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. <u>Raumordnerische Bewertung:</u> Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR)	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>eingestuft. Die Kernstadt verfügt über 43.844 Einwohner (Stand 30.06.2012)</p> <p>Der Bereich Kagenmarkt ist im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK SUR Wismar) als „Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße“ ausgewiesen. Danach stellt sich der ZVB sowohl gegenwärtig als auch zukünftig als bipolares Zentrum dar. Die Umgestaltung des Stadtteilzentrums kann das Wohngebiet attraktiver machen und so einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar leisten und Fortzüge in andere Gemeinden minimieren.</p> <p>Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. insbesondere 4. Siedlungsentwicklung RREP WM).</p> <p>Bezogen auf den Einzelhandel berücksichtigt der Bebauungsplan die Zielaussagen des REHK SUR Wismar vom Dezember 2012. Das REHK SUR Wismar wurde von der Bürgerschaft am 27.06.2013 mit einer inhaltlichen Ergänzung zur Funktionsentwicklung des ZVB Kagenmarkt (die Abgrenzung des ZVB wurde dabei nicht verändert) beschlossen.</p> <p>Die Konkretisierung wird zur Kenntnis genommen, sie berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Unabhängig davon ist zu empfehlen, dass die städtebauliche Begründung dieser Konkretisierung nachvollziehbar dargestellt und dem REHK beigefügt wird. Dieses sollte dann den Mitwirkenden des</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Stadt-Umland-Kooperationsprozesses mitgeteilt werden.

Anmerkungen zum B-Planentwurf:

Der Bebauungsplan lässt für den nördlichen Bereich eine eindeutige Planungsabsicht im Sinne der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (investorenabhängig) vermissen. Hier ist eine eindeutige inhaltliche Zielaussage im Sinne einer investorenunabhängigen Umsetzung und im Sinne der Umsetzung des REHK zwingend erforderlich. Es wird empfohlen, eine differenzierte Darstellung des Bestandes und der Planung, insbesondere der Einzelhandels-Verkaufsflächen im Mischgebiet, im Allg. Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel vorzunehmen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:
Nach Fertigstellung des REHK (REK SUR Wismar) und dessen Beschlussfassung durch die Bürgerschaft soll dieses Basis für die Festsetzungen im nördlichen Bereich sein. Entsprechend der Nutzungen im Bestand (Tankstelle und Einzelhandelseinrichtung) wird der Bereich als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
Die ursprüngliche Festsetzung als Mischgebiet basierte auf den Planungsabsichten des Grundstückseigentümers zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage unter Aufgabe des Einzelhandelsstandortes. Eine solche Nutzung wäre an diesem attraktiven Standort in Randlage des Wohngebietes städtebaulich ebenfalls vorstellbar gewesen, ein Erhalt der Einzelhandelseinrichtung dagegen nicht zwingend erforderlich, da die Nahversorgung auch über andere Standorte innerhalb des ausgewiesenen bipolaren Zentrums zu sichern ist. Diese Planungen bestehen nun nicht mehr. Bei Ausweisung des Bereiches als Mischgebiet wäre eine Wohnnutzung erforderlich, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer umzusetzen wäre und einen Eingriff in dessen Eigentumsrechte bedeuten würde. Aus städtebaulichen Gründen ist dies nicht erforderlich. Die derzeitige gewerbliche Nutzung am Rande des Wohngebietes genießt Bestandschutz,

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Festsetzungen im Textteil B sollten konkretisiert werden. Der Bezug zur Sortimentsliste aus dem REK SUR wurde durch die Übernahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Liste der „Zentrumsrelevanten Sortimente“ richtig dargestellt. Eine darüber hinaus geplante Zulassung weiterer zentrumsrelevanter Sortimente, wenn beabsichtigt, sollte konkret auf die Teilflächen bzw. die Verkaufseinrichtungen ausgerichtet werden. Die 10 % Randsortimentsfestsetzung ist weder städtebaulich begründet noch gibt es einen Bezug zu den geplanten Einzelhandelseinrichtungen.</p>	<p>städtebauliche Missstände die hier zwingend zu beseitigen wären, sind nicht erkennbar.</p>
		<p>Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
22.	Straßenbauamt Schwerin	<p>Keine Bedenken unter Einhaltung folgender Punkte: Die Grenzen des B-Planes müssen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße liegen. Die angrenzende Landesstraße L 12 ist in nachfolgend</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die angegebenen Flurstücke wurden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verglichen. Überschneidungen im Bereich der Flurstücke 3622/19 und 4355/19</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>aufgeführten Bereichen betroffen: Überschneidungen im Einmündungsbereich des Flurstücks 4468/7 und in Teilen des Flurstücks 4468/11.</p> <p>Des weiteren treten leichte Überschneidungen des Bebauungsgebietes über das Flurstück 3622/19 (neben 4355/19) auf. Diese Überschneidungen sind zu korrigieren.</p>	<p>werden korrigiert, der Geltungsbereich zurückgenommen. Im Bereich des Flurstücks 4468/11 tritt keine Überschneidung auf.</p> <p>Das Flurstück 4468/7 wird zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße benötigt bzw. befindet sich auf Flächen, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche (Sport- und Freizeitanlage) bzw. Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt sind. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Erwerb dieser Flächen. Entsprechende Verkaufsverhandlungen mit dem Land M-V finden derzeit statt.</p>
		<p>Durch die geplante Verschiebung des Anbindepunktes der Prof.-Frege-Straße entsteht gemäß Punkt 4, Abs. 1c, Straßenkreuzungsrichtlinie ein neuer Knotenpunkt.</p> <p>Zu gegebener Zeit sind dem SBA detaillierte Planunterlagen zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Mit den Planungsunterlagen ist zwingend der Leistungsfähigkeitsnachweis der gewählten Knotenpunkt-lösung zu erbringen.</p>	<p>Der Leistungsfähigkeitsnachweis sowie die Planunterlagen wurden erarbeitet und dem Straßenbauamt Schwerin zur Genehmigung eingereicht.</p>
26.	<p>Bürgermeister als Straßenbau- lastträger Bauamt, Abt. Planung</p>	<p>Zustimmung unter Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>1. Vorschlag zur Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche westlich der Kita in einem Abstand von 5 m. Damit kann eine „Öffnung“ der Platzfläche und eine bessere Verbindung zur Promenade Talliner Straße erreicht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Dem Vorschlag wird gefolgt. In Abstimmung mit der Geschäftsführung der Kindertagesstätte wird die öffentliche Verkehrsfläche westlich der Kita erweitert und die Gemeinbedarfsfläche entsprechend zurückgenommen. Zur besseren Nutzung des Grundstücks beabsichtigt die</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Kita den Erwerb einer Fläche im östlichen Bereich, angrenzend an den Fuß- und Radweg. Diese ist als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Der bestehende Pachtvertrag mit der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin ist anzupassen.
		2. Die Platzfläche sollte einen konstanten Abstand zur Baugrenze WA 3 haben.	Die Begrenzung der Platzfläche erfolgt parallel zur festgesetzten Baugrenze.
		3. Die Grünfläche östlich der Kita und dem öffentlichen Fuß- und Radweg sollte aus Nutzungs- und Unterhaltungsgründen der Kita zugeordnet werden (Flächenaustausch zu Pkt. 1)	Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die Kita beabsichtigt den Erwerb der Grundstücksfläche (s.o.)
		4. Die Festsetzungen eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt am SO-Gebiet sind zu überarbeiten.	Die Planzeichnung wird entsprechend korrigiert, der Ein- und Ausfahrtbereich dargestellt.
		5. Die Wendemöglichkeit (WA 10) ist in Abstimmung mit dem EVB (Müllfahrzeuge) zu dimensionieren.	Lt. Planzeichnung besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer Wendeanlage mit einem Radius von 11 m. Der EVB, Bereich Stadtentsorgung war im Rahmen der verwaltungsinternen Abstimmung am Planverfahren beteiligt. Es wurden keine fachspezifischen Anregungen zum Planentwurf gegeben. Somit ist davon auszugehen, dass die ausgewiesene Fläche gemäß früherer Stellungnahmen des EVB für Müllfahrzeuge (Bemessungsfahrzeug 3-achsig, Wenderadius 9,80 m) ausreichend ist. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die Abfallbehälter von den Eigentümern am Entsorgungstag an die nächste von den Entsorgungsfahrzeugen erreichbare

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		6. Hinweise zur Entwurfsbegründung	Stelle verbracht werden. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet sowie in der Planzeichnung mit dem Hinweis dargestellt, dass sie nicht Gegenstand der Festsetzungen sind. Es erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in einer ausreichenden Dimensionierung. Gestaltung und Ausführung dieser öffentlichen Flächen obliegen dem Straßenbaulastträger.
24.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel	Hinweis, dass die beteiligte Wehrbereichsverwaltung Nord, Außenstelle Kiel ab 30.06.2013 aufgelöst wurde. Die dort bislang relevanten Aufgaben werden durch das Referat 4 des Kompetenzzentrums wahrgenommen.	Kenntnisnahme
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung	Anregung, dass die Baugrenze im Bereich SO Einkaufszentrum so zu ändern ist, dass der gesicherte Schutzstreifen der vorhandenen Schmutzwasserleitung (9,6 m) nicht im Baufeld liegt. Die Leitung wurde durch den EVB grundbuchlich gesichert und kann aus technischen Gründen nicht umverlegt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Es erfolgt die Festsetzung der östlichen Baugrenze entlang des bestehenden Gebäudes. Somit besteht ein Abstand zur vorhandenen Abwasserleitung von ca. 2,5 m. Die Forderung zur Einhaltung des Sicherheitsstreifens mit einem Abstand von 4,8 m ab Leitung kann nicht entsprochen werden, da dieser in das vorhandene Gebäude des Einkaufszentrums hineinragen würde. Es soll auch künftig zulässig sein, dass das Einkaufszentrum am vorhandenen Standort entsprechend zeitgemäßer

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Erfordernisse an ein Nahversorgungszentrum um- und ausgebaut werden kann, einschließlich einer Erweiterung der Gebäudekubatur in nördlicher und westlicher Richtung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der durch den EVB dargestellte Sicherheitsstreifen am südlich angrenzenden vorhandenen Wohngebäude auch nur ca. 3 m beträgt.

Im Baufeld der Freiwilligen Feuerwehr und im Baufeld WA 3 liegen öffentliche Abwasseranlagen in Zuständigkeit des EVB, so dass hier eine Umverlegung dieser Abwasseranlagen erforderlich ist. Daraus resultierend ergeben sich weitere notwendige Leitungsrechte, die aber erst durch eine Planung festgelegt werden können.

Bitte, dass künftig bei der B-Planbearbeitung die Baugrenzen nicht über bereits bestehende Leitungsrechte zu führen sind, da die Umverlegung von bereits grundbuchlich gesicherten Abwasseranlagen erhebliche zusätzliche Kosten verursacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; eine Umverlegung der Leitungen ist im Zuge der Erschließungsplanung für die neue Anbindung der Prof.-Frege-Straße an den Philosophenweg vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorzugsweise im öffentlichen Raum zu verlegen, eine Sicherung von Leitungsrechten ist dann nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine derartige Zusicherung nicht erfolgen kann.

Die Erarbeitung von Bebauungsplänen und dessen Festsetzungen erfolgt im komplexen städtebaulichen Rahmen und in Abwägung verschiedener gestalterischer, sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange. Diese sind in einem Bauleitplanverfahren zu prüfen. Ggf. sind Umverlegungen von Leitungen – in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgern – erforderlich, um eine optimale städtebauliche Planung gewährleisten zu können.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
27.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Keine Stellungnahme	
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
29.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Keine Stellungnahme	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
33.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme	
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Stellungnahme	
36.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	Keine Änderungen bzw. Ergänzungen, Planung berührt nicht durch die Gemeinde wahrzu- nehmende Belange	Kenntnisnahme

Anregungen und Hinweise von Fachbereichen, die nicht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert waren

Über die gesetzlich geregelte Beteiligung von Behörden hinaus haben einige Fachbereiche Stellungnahmen zum Planverfahren abgegeben, die wir hiermit der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur Kenntnis geben:

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bauordnung und Planung, SG Bauordnung und Bauleitplanung	Hinweise zur Anführung der <u>Rechtsgrundlagen</u> aufgrund neuester Gesetzesänderungen <u>Planerische Festsetzungen</u> - Festsetzung des nördlichen Bereiches als Mischgebiet: In der jetzigen Konstellation lässt sich ein Mischgebiet zunächst nicht erkennen, da es im Bestand lediglich eine Tankstelle und den Einkaufsmarkt gibt, es sich also um ein faktisches Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO handelt	Hinweise werden berücksichtigt, die aufgeführten Rechtsgrundlagen entsprechend korrigiert. Es erfolgt die Festsetzung des Bereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet entfällt. Der Eigentümer des Flurstücks, auf dem sich die Einkaufseinrichtung befindet, hatte der Hansestadt Wismar mit Schreiben vom 13.01.2010 mitgeteilt und am 28.06.2012 telefonisch bestätigt, dass er sich alternativ zum Einzelhandelsstandort die Errichtung von Wohngebäuden (z.B. Altenbetreutes Wohnen, Pflegezentrum) vorstellen kann und einen entsprechenden Bebauungsvorschlag eingereicht. Dieser Vorschlag wurde geprüft. Eine solche Nutzung wäre an diesem attraktiven Standort in Randlage des Wohngebietes städtebaulich ebenfalls vorstellbar gewesen, ein Erhalt der Einzelhandelseinrichtung dagegen nicht zwingend erforderlich, da die Nahversorgung auch über andere Standorte innerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REHK SUR Wismar) vom

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Planzeichnung und Zeichenerklärung sowie Teil B – Text: Hinweis auf Übertragungsfehler beim Ausdrucken Ergänzung/ Änderung von Rechtsbezügen</p>	<p>Dezember 2012, Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013 ausgewiesenen bipolaren Zentrums zu sichern ist. Entsprechend aktueller Schreiben des Eigentümers beabsichtigt dieser die weitere Verpachtung des Objektes an einen Lebensmitteldiscounter. Somit bleibt das Gewerbegebiet mit den Nutzern Tankstelle und Einzelhandelseinrichtung bestehen und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p>
		<p>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt, die Planzeichnung und der Text, Teil B entsprechend korrigiert.</p>
		<p>Schallschutzmaßnahmen In der Planvorlage befinden sich Lärmpegelbereiche lediglich am bestehenden Tankstellengebäude, welches lt. Begründung nicht zurückgebaut werden soll. Demnach erschließt sich die Festsetzung für die Wohngebäude in Lärmpegelbereichen entlang der Poeler Straße nicht.</p>	<p>Planzeichen entfällt, da derartige Flächen nicht vorhanden</p> <p>Der Aussage ist zu widersprechen. Zwar ist derzeit ein Rückbau der Tankstelle nicht vorgesehen, es ist jedoch planungsrechtlich zulässig, am Standort andere Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zu errichten. Hier können u.a. auch gemäß § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.ä. ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzungen zum Schallschutz bleiben erhalten.</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Hinweis, dass sichergestellt sein muss, dass die Betroffenen in zumutbarer Weise Kenntnis von DIN-Vorschriften Kenntnis erlangen können, wenn in den Festsetzungen auf diese hingewiesen wird (BVerwG-Beschluss vom 29. Juli 2010, Az. 4 BN 21/10)	Kenntnisnahme
		Begründung Die gegebenen Hinweise und Anregungen sind in der Begründung zu berücksichtigen	Die Berücksichtigung erfolgt wie oben dargelegt.
		Die Erschließung (Verkehr, Löschwasser, Abwasser, Wasser, Strom etc. muss vor Satzungsbeschluss gesichert vorliegen. Die Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.	Das Plangebiet ist bereits erschlossen.
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bereich Integrierte ländliche Entwicklung	Mitteilung, dass sich das Gebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet, Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert	Kenntnisnahme

2. Bürgerbeteiligung

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ fand in der Zeit vom 24.03.2010 bis einschließlich 01.04.2010 statt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen oder Hinweise von zwei Unternehmen zum Planentwurf vorgebracht.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG	Hinweis auf Rahmenplan, Hinweis auf Schreiben der WGU vom 14.02.2007 sowie Gespräch am 02.02.2007	Kenntnisnahme; zwischenzeitlich erfolgte – auch in Abstimmung mit dem Antragsteller als im Plangebiet ansässiges Wohnungsunternehmen – eine Überarbeitung des Planentwurfes. Zu der Entwurfsfassung vom August 2013, die vom 11.11. bis zum 12.12.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt hat, gab es seitens des Antragstellers keine Anregungen oder Hinweise.
2.	Osterloh & Brüggehagen GbR	Anmerkung, dass der Mietvertrag für das Penny-Grundstück bis 2016 verlängert wurde. Bitte um Rücknahme der Neuanpflanzung am Sportplatz in der Einmündung Poeler Straße/Talliner Straße, da das Grundstück schwer einzusehen ist.	Kenntnisnahme; eine Rücknahme der Neuanpflanzungen ist nicht vorgesehen, da diese Teil des Gestaltungskonzeptes für die Sport- und Freizeitanlage ist. Gemäß § 1 (6) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu trägt u.a. eine Begrünung des Wohnumfeldes bei. Ein Rechtsanspruch auf freie Sicht auf alle Grundstücke ist nicht nachzuweisen.

2.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Während bzw. vor der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Osterloh & von Engelbrechten GbR	Entsprechend Schreiben des Bauamtes an die Fa. Osterloh & von Engelbrechten GbR vom 22.07.2013 wird das Schreiben des Unternehmens an den Bürgermeister der Hansestadt Wismar vom 17.07.2013 als Einwendung zum Bebauungsplan betrachtet: Gegen den Entwurf des B-Planes wird Widerspruch eingelegt. Es ist unglaublich, dass das Unternehmen zufällig davon hörte, ohne von der Behörde in Kenntnis gesetzt zu werden, dass auf dem Nachbargrundstück ein SO-Gebiet festgelegt werden soll.	Kenntnisnahme Das Bauleitplanverfahren ist ein Prozess, bei dem die Planentwürfe häufig überarbeitet, aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst und von den Fachbehörden diskutiert werden. Die Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar ist nicht verpflichtet, die Eigentümer über jeden Planungsschritt und Planvarianten zu informieren. Eigentümer können sich am Planverfahren im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgt nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Zum Zeitpunkt des Schreibens der Fa. Osterloh & von Engelbrechten GbR lag ein solcher Beschluss nicht vor.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Antragsteller liegt das beschlossene Einzelhandelskonzept der Fa. Junker + Kruse vor. Der Antragsteller steht mit Herrn Kruse in Kontakt. Aus diesem Gutachten geht eindeutig hervor, dass eine Flächenerweiterung über 800 m² gewünscht wird, da sie konsequent auf die Stadtteilzentren wirkt (S. 77 und 90)

Bei dem genannten Einzelhandelskonzept handelt es sich um das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar). Dieses ist am 27.06.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar unter Beachtung der Konkretisierung zum Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden. Hier wird für das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt folgende Konkretisierung zum Konzeptinhalt angeregt: „Das ausgewiesene bipolare Zentrum ist zu trennen. Der südliche Bereich mit dem sogenannten „prägenden Anbieter“ (Vollversorger Markant) ist als Hauptzentrum, der restliche Bereich als Nebenzentrum zu bezeichnen.“ Entgegen der Aussagen des Antragstellers ist aus dem genannten Gutachten nicht ersichtlich, dass eine Flächenerweiterung der Einzelhandelseinrichtung im restlichen Bereich über 800 m² gewünscht wird. Entsprechend der Ansiedlungsempfehlungen (Tabelle 8) im REK SUR Wismar sind Lebensmitteldiscounter sowohl in Einrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von mehr als auch von weniger als 800 m² anzusiedeln. Diese Empfehlungen sind im Einzelfall durch die Hansestadt Wismar zu prüfen und zu entscheiden, was u.a. durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) deren Begründung erfolgt.

Der Antragsteller erwartet eine klare Weichenstellung der Politik und die planungsrechtliche Umsetzung der Bauleitplanung. Ein solches Gutachten kann nicht

Mit dem o.g. Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erfolgte diese geforderte „Weichenstellung“. Das genannte Einzelhandelskonzept ist als informelle

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

einfach mit nicht nachvollziehbaren Konkretisierungen außer Kraft gesetzt werden, die als unabdingbar festgelegt wurden.

Der Antragsteller hat nichts gegen die Festsetzung des Markt-Bereiches als SO-Gebiet. Eine Verkaufsfläche von nur 800 m² ist für die heutigen Bedürfnisse für das Grundstück des Antragstellers nicht mehr akzeptabel. Die Flächenzuwächse der Discounter ist größer (1000 m² VK, 1250 m² Gesamtfläche), was auch klar aus dem Gutachten hervorgeht. Der Antragsteller möchte dem Wunsch der Penny-Gruppe nachkommen, nachdem endlich die Umsätze dort befriedigend sind. Das Stadtteilzentrum soll für die Zukunft gestärkt werden, was auch das Interesse des Bürgermeisters und das der Politik sein sollte. Abschließend weist der Antragsteller darauf hin, dass der Flächenzuwachs des Markant-Marktes ausgehend vom Limit von 800 m² ca. 50 % ausmacht. Das Bestreben des Antragstellers auf Flächenvergrößerung

Stellungnahme der Verwaltung

Planung eine der Grundlagen für konkretisierende Beschlüsse und verbindliche Bauleitplanungen (formelle Planung) der Hansestadt Wismar. Die Umsetzung von informellen Planungen durch die Hansestadt Wismar erfolgt in Abwägung aller Belange. Dies sind beispielsweise auch städtebauliche Gründe zur besonderen Entwicklung des Hauptzentrums als „Eingangsbereich“ in das Wohngebiet Kagenmarkt mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätte, Schule, Freiwillige Feuerwehr und eines Einkaufszentrums Nahversorgung einschließlich der Freiraumgestaltung mit einer öffentlichen multifunktional nutzbaren Platzfläche.

Kenntnisnahme

Das Grundstück des Antragstellers ist im REK Teil des als „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesenen Bereiches. Primär ist innerhalb des Zentrums zur Sicherung des Versorgungszieles ein sogenannter „Vollversorger“ anzusiedeln, der Discounter kann ein zusätzliches Angebot sein. Entsprechend der im Bebauungsplan festzusetzenden Sortimentsliste sind im Nahversorgungszentrum vor allem nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, andere Sortimente dürfen nur auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche angeboten werden. Das impliziert nicht zwingend die Ansiedlung eines Discounters mit den vom Antragsteller dargestellten erforderlichen Flächenzuwächsen am Standort. Das Konzept der Discounter sieht teilweise nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente durch wechselnde Angebote vor. Es

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

beträgt nur 25 %. Somit ist der Markt immer noch untergeordnet

ist davon auszugehen, dass die Flächenzuwächse insbesondere hiermit zu begründen sind. Die Randsortimente sind der zulässigen Sortimentsliste gemäß jedoch einzuschränken, somit wird der entsprechend der Festsetzungen zulässige Flächenzuwachs um ca. 30 % für den Discounter als ausreichend erachtet.

Aktueller Rechtssprechungen folgend beträgt die Größenordnung für „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ in Allgemeinen Wohngebieten (das Gewerbegebiet befindet sich im Randbereich zum Wohngebiet) maximal 800 m².

Die Ausweisung des Sondergebietes erfolgt in einem Teil des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des zentralen Eingangsbereiches in das Wohngebiet sowie zur Sicherung des Versorgungsziels lt. REK „Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung“ mit Hilfe eines sogenannten „Vollsortimenters“.

Die Frage ist, wo bleiben die kleinteiligen Einzelhändler und Dienstleister wie Computer, Fahrräder, Friseur etc. wenn auf dem SO-Gebiet ein Markt in dieser Größe entsteht?

Kleinere Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleister sind innerhalb des Einkaufszentrums zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Verkaufsraumfläche im Einkaufszentrum 1.200 m² beträgt. Die Festsetzungen Nr. 1.3. zur zulässigen Sortimentsliste sind einzuhalten.

Des Weiteren können Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² im Teilbereich WA 3 an der öffentlichen Platzfläche zugelassen werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG	<p>Die geplante Aufwertung des Wohngebietes durch Schaffung eines Stadtteilzentrums wird begrüßt. Insbesondere bei der weiteren Planung der Straßenerneuerung wird die Einbeziehung des EVB Wismar hinsichtlich Neuverlegung von Abwasserleitungen im Straßenbereich für erforderlich gehalten. Für die Wiederbebauung der bereits beräumten sowie künftig noch zu beräumenden Bauflächen bedarf es technisch und rechtlich sicherer Anschlussmöglichkeiten. Bei möglichen Neuparzellierungen und Wechseln von Grundstückseigentümern wird dies noch wichtiger.</p> <p>Im Gebiet WA 1 geht die Antragstellerin davon aus, dass im Zuge der Straßenumverlegung eine Überfahrt von der Prof.-Frege-Straße zur Stellplatzanlage an der Rigaer Straße 10 erhalten bleibt.</p> <p>Für das Gebiet WA 7 sieht der Planentwurf den Neubau eines straßenbegleitenden Gehweges entlang der Prof.-Frege-Straße vor. Die geplante Wegeführung verläuft im Bereich der jetzt vorhandenen privaten Stellplatzanlage. Eine Enteignung der privaten Grundstücksteile durch die momentan geplante Wegeführung würde die Wohnungsgenossenschaft nicht akzeptieren und eine rechtliche Auseinandersetzung nicht scheuen. Für die weitere Nutzung des Wohngebäudes Prof.-Frege-Straße 42-48 mit 60 Wohnungen ist die Erhaltung dieser 26 Stellplätze existenziell notwendig. Weitere Stellplätze zur Deckung des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der EVB, Bereich Entwässerung war als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe Nr. 26). Die Erschließungsplanung und -ausführung erfolgt ebenfalls mit Beteiligung des EVB.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits bei der Straßenplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise wurden geprüft, sie werden teilweise berücksichtigt. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist im Bereich der Prof.-Frege-Straße derzeit lediglich die Fahrbahn als öffentliche Straße im Eigentum der Hansestadt Wismar. Die öffentlich genutzten Gehwege vor den Wohnblöcken befinden sich – wie auch ein Teil der Ver- und Entsorgungsleitungen – auf privaten Flächen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.5 PlanZV gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt und sind über Baulast- oder</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Bedarfs können ggf. auf angrenzenden privaten Grundstücken geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen, die Wegeführung hinter den Stellplätzen anzuordnen. Diese Bauweise ist bereits bei der Erneuerung der Joh.-R.-Becher-Straße im Wohngebiet Friedenshof erfolgreich realisiert worden. Dabei würden auch die Baukosten für die öffentliche Infrastruktur in diesem Abschnitt deutlich geringer ausfallen.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundbucheintragungen zwischen Eigentümern und Nutzern zu sichern.
Eines der Ziele der Bauleitplanung ist die Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraumes. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit die Prof.-Frege-Straße als Sammelstraße mit einer Fahrbahn und unmittelbar angrenzenden beidseitigen Nebenanlagen (Gehwege) zu planen.
Aufgrund der beengten Raumverhältnisse am Standort soll von dieser Richtlinie allerdings teilweise abgewichen werden. In Abstimmung mit den benachbarten privaten Eigentümern (Wohnungsunternehmen) ist die Prof.-Frege-Straße deshalb nur einseitig mit einem öffentlichen Gehweg westlich der Fahrbahn (d.h. an der sogenannten „Innenseite“) auszustatten. Nördlich und östlich der Fahrbahn (also an der „Außenseite“) ist wie bisher der zweite Gehweg auf privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu führen.

Da sich das Grundstück der Antragstellerin auf der sogenannten „Innenseite“ der Fahrbahn befindet, ist der öffentliche Gehweg entsprechend des oben erläuterten Konzeptes bei konsequenter und sicherer Verkehrsführung auf der Fläche anzuordnen, die derzeit durch die 26 Stellplätze im Eigentum der Antragstellerin genutzt werden.

Für die von der Antragstellerin angesprochene

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Problematik ergeben sich nun zwei Lösungsmöglichkeiten:

1. Der öffentliche Gehweg wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan an der Fahrbahn ausgeführt, für die wegfallenden 26 Stellplätze wird auf der im Bebauungsplan, Baufeld WA 7 festgesetzten Stellplatzanlage Ersatz geschaffen. Dies kann ggf. als Ordnungsmaßnahme zur Umsetzung der Erschließung im Plangebiet erfolgen.
2. Falls eine Einigung zum erforderlichen Grunderwerb durch die Hansestadt Wismar mit der Antragstellerin für den straßenbegleitenden Gehweg nicht zustande kommt, ist alternativ dieser im Bereich des WA 7 als öffentlicher Gehweg nicht auszuführen. In dem Fall bleiben Stellplätze und privater Gehweg einschließlich eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes analog der gegenüberliegenden Straßenseite wie bisher bestehen. Die Einleitung eines Enteignungsverfahrens, wie vom Antragsteller befürchtet, ist seitens der Hansestadt Wismar nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Sinne der bereits erläuterten künftigen strategisch optimalen Verkehrsführung getroffen. Eine Verlegung des öffentlichen Gehweges, wie von der Antragstellerin vorgeschlagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und hier insbesondere aufgrund mangelnder Verkehrsführung einschließlich der damit verbundenen erforderlichen Verkehrssicherheitsmaßnahmen nicht.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
3.	Ganten, Hünecke, Bieniek und Partner als rechtliche Vertretung von Osterloh Brüggehagen GbR u.a	<p>Hinweis, dass die Vertretung der Osterloh Brüggehagen GbR sowie von Herrn Holger Osterloh, der Holger Osterloh & Brigitte v. Engelbrechten GbR und Frau Brigitte v. Engelbrechten rechtlich gesichert ist.</p> <p>Es werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <p>Die Mandanten wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 75/09. Der Bereich des B-Planes wird im Nordwesten durch die Poeler Straße begrenzt. Hier liegen auch die Eigentumsflächen der Einwender, namentlich das im Eigentum der Mandanten stehende Grundstück in Wismar, Poeler Straße 75. Dort befindet sich ein verpachteter Lebensmittelmarkt, Penny-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie außerhalb des Plangebietes in der Poeler Straße 75 ein beabsichtigter Getränkemarkt.</p>	Kenntnisnahme
		<p>Im Einzelnen:</p> <p>I. Hinweis auf die vorliegenden Satzungsgrundlagen</p> <p>Hinweise zum Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar sowie auf Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>Hinweis auf die Ausführungen zum Sondergebiet und zu der dort erläuterten moderaten Erhöhung der Verkaufsraumfläche. Die Mandanten können nicht im Ansatz nachvollziehen, warum sie hierunter nicht fallen, da gerade diese Entwicklung auch für sie zutrifft und sie diese Entwicklung wünschen.</p>	Kenntnisnahme
			<p>Der Aussage, dass die Einwender nicht hierunter fallen ist zu widersprechen. Auch für das Grundstück der Mandanten der Einwender ist gemäß der Festsetzungen die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen als „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ und damit als Teil des Nahversorgungszentrums zulässig. Entsprechend aktueller Rechtssprechungen haben diese eine maximale Verkaufsraumfläche von 800 m². Hiermit kann eine</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

moderate Erhöhung der Verkaufsraumfläche von derzeit 600 m² und damit die in der Begründung genannte großzügigere Warenpräsentation unter Beibehaltung der Nahversorgungsfunktion für das benachbarte Wohngebiet ermöglicht werden.

Wie bereits in der Abwägung zum Schreiben der Mandanten der Einwender (siehe Nr. 1) dargestellt, ist der zentrale Bereich des Wohngebietes Kagenmarkt im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) als „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen. Entwicklungsziel ist u.a. die „Sicherung und Stärkung der (Nah)Versorgungsfunktion ... durch Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung“. Primär ist hier zur Sicherung des Versorgungszieles ein sogenannter „Vollversorger“ anzusiedeln, der Discounter kann ein zusätzliches Angebot sein.

Im Rahmen der Abwägung war zunächst die Ausweisung des gesamten im REK als Nahversorgungszentrum dargestellten Bereiches im Bebauungsplan als Sondergebiet analog des festgesetzten SO Einkaufszentrum Nahversorgung zu prüfen. Dies betrifft neben dem SO die Baugebiete GE_E und WA 3, die Gemeinbedarfsflächen Schule und Freiwillige Feuerwehr sowie Teile der bereits errichteten Sport- und Freizeitanlage. Planungsrechtliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsraumfläche sind nicht je Baugebiet sondern nur je Baugrundstück möglich. Da im Bereich des Nahversorgungszentrums mehrere Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern vorhanden sind, müsste es dann auch für

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

jedes Baugrundstück zulässig sein, ein Einkaufszentrum analog der Festsetzungen im SO zu errichten. In diesem Fall könnte ein Überangebot an Nahversorgungseinrichtungen entstehen, dies zulasten anderer für ein funktionierendes Stadtteilzentrum wichtiger zentraler Einrichtungen und entgegen der städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebietes. So ist dieser Ansatz nicht weiter zu verfolgen.

Eine Steuerung der Einzelhandelsstandorte innerhalb des im REK ausgewiesenen Nahversorgungszentrums unter Beachtung der Sicherung der Nahversorgung für das Wohngebiet Kagenmarkt ist aus städtebaulichen Gründen zwingend geboten und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

So wurde in einem nächsten Schritt untersucht, an welchen Standorten der sogenannte „Vollversorger“ mit einem breiten und umfassenden Nahversorgungssortiment und weitere Einrichtungen zur Nahversorgung vorzugsweise zu etablieren sind. Mögliche Standorte für ein Einkaufszentrum wären aufgrund der Grundstücksgrößen die vorhandenen Einrichtungen an der Prof.-Frege-Straße (Markant-Markt) und an der Talliner Straße (Penny-Markt). Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Prof.-Frege-Straße die Hauptzufahrt in das Wohngebiet Kagenmarkt bildet, die Talliner Straße hat lediglich eine fußläufige Anbindung an das Wohngebiet. Die Bewohner des Gebietes, die die Nahversorgungseinrichtung primär nutzen sollen, haben also die Möglichkeit, die Einrichtung an der Prof.-Frege-Straße direkt

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

(beispielsweise auf dem „Nachhauseweg“) auch zusätzlich motorisiert (z.B. per PKW) zu erreichen. Für die Einrichtung an der Talliner Straße besteht eine derartige Zufahrtsmöglichkeit nur über die Poeler Straße. Zudem ist in unmittelbarer Nähe zum Standort Prof.-Frege-Straße das eigentliche städtebauliche Zentrum des Wohngebietes mit den Gemeinbedarfseinrichtungen Kindertagesstätte, Schule, Schulhort und Freiwillige Feuerwehr um eine geplante Freiraumanlage (Platz) zu sehen. Zur weiteren Entwicklung und Ausgestaltung dieses Zentrums wird die Förderung der Nahversorgungsfunktion mit einem komplexen Angebot, wie es ein Vollversorger bereitstellt, an diesem Standort städtebaulich gesehen als besonders wichtig erachtet. Aus den genannten Gründen ist der Vollversorger mit kleineren Shops als „Einkaufszentrum Nahversorgung“ in unmittelbarer Nähe zur Prof.-Frege-Straße anzusiedeln. Der Standort Talliner Straße befindet sich dagegen in Randlage zum Wohngebiet und damit dezentral, eine Etablierung als Einkaufszentrum wäre hier für die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes kontraproduktiv und widerspricht dem Charakter und den spezifischen Anforderungen als multifunktionales „Zentrum“. Eine Ansiedlung von zwei Einkaufszentren Nahversorgung mit der Festsetzung als Sondergebiete innerhalb des Wohngebietes wiederum könnte zu einem Überangebot an Nahversorgungseinrichtungen führen. Städtebauliche Missstände durch Leerstand und Verfall sind zu befürchten.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Wie bereits erörtert, wird die Nahversorgungseinrichtung im zentralen Bereich an der Prof.-Frege-Straße zur städtebaulichen Gestaltung als erforderlich für das Funktionieren des Wohngebietes angesehen. Eine zusätzliche Einrichtung in Randlage zum Wohngebiet soll zulässig sein, ist aber für die Grundversorgungsfunktion nicht zwingend erforderlich. An diesem Standort sind deshalb auch andere Nutzungen denkbar, die eine unmittelbare Zentrumsnähe nicht benötigen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan als GE_E.

Innerhalb des zentralen Bereiches des Wohngebietes an der Prof.-Frege-Straße wird zur Förderung der Ausbildung eines Zentrums mit vielfältigen Funktionen u.a. explizit ein Sondergebiet Einkaufszentrum Nahversorgung ausgewiesen.

Mit dieser Festsetzung an städtebaulich bedeutsamer Stelle im unmittelbaren „Eingangsbereich“ zum Wohngebiet, den Festsetzungen zur Zulässigkeit weiterer Verkaufseinrichtungen in den Baugebieten innerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) definierten Nahversorgungszentrums (WA 3 und GE_E) sowie dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in Baugebieten des Planbereiches außerhalb dieses im REK dargestellten Nahversorgungszentrums wird die Nahversorgung gemäß der Empfehlungen des REK planerisch verbindlich geregelt.

Das entspricht zudem dem Beschluss der Bürgerschaft

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			der Hansestadt Wismar zum REK vom 27.06.2013 mit der Konkretisierung zum Nahversorgungszentrum Kagenmarkt.
		II. Die Einwender haben sowohl Grundstücke im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebietes wie oben dargestellt.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.
		Die Einwender sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan bereits nicht erforderlich ist. Sollte er von der Politik als erforderlich angesehen werden, müsse eine Gleichbehandlung stattfinden auch vor dem Hintergrund des aktiven und passiven Bestandsschutzes.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist“. Dies wird seitens der Hansestadt Wismar zur Optimierung einer städtebaulichen Grundordnung für das Stadtteilzentrum Kagenmarkt einschließlich der Strukturierung als Nahversorgungszentrum für erforderlich erachtet und ist in der Begründung zum Bebauungsplan so dargestellt. Der Bestandsschutz der bestehenden Verkaufseinrichtung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Erweiterungen entsprechend der zulässigen Nutzung als Nahversorger („der Versorgung des Gebietes dienende Läden“) sind möglich (aktiver Bestandsschutz).
		Zugunsten der Einwender ist nicht ansatzweise ersichtlich, welche städtebaulichen Ziele die Antragsgegnerin mit der Planung kohärent verfolgt, da es massive Widersprüche zum Einzelhandelskonzept und der historischen Entwicklung gibt. Insbesondere vor	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Stadtteilzentrums sind der Begründung zum Planentwurf zu entnehmen. Widersprüche zum Einzelhandelskonzept bestehen nicht, da das im REK mit der Darstellung als

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

dem Hintergrund der historischen Entwicklung seit 1992 bis heute wird hier mit dem Planungsrecht Wettbewerbsrecht gemacht, obwohl das planungsrechtlich grundsätzlich wettbewerbsneutral sei. In der Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen und den Belangen der Einwender hat die Hansestadt Wismar bisher nicht die historische Entwicklung und den Standort zugunsten der Einwender berücksichtigt und andere Standorte bevorzugt, so dass dies zu einer Existenzvernichtung führen wird.

Ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Einzelhandelsentwicklung, das zusammenhängend durchgehalten werde, ist nicht ersichtlich. Es rechtfertigt hier auch nicht die Benachteiligung der Einwender. Auch kann hier nicht erkannt werden, inwieweit hier Einzelhandelskonzepte Gegenstand der Planung geworden sind. Alternativplanungen und Standortanalysen zugunsten der Einwender seien ebenfalls nicht ersichtlich. Zudem verändert die Planung die bestandsgeschützte Grundstückssituation der Antragsteller nachhaltig und verletzt ihr Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG.

Stellungnahme der Verwaltung

zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum verbundene Ziel des Erhalts einer wohnungsnahen Grundversorgung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden kann.

Die historische Entwicklung des Wohngebietes Kagenmarkt ist seit seinem Entstehen in den 1970er Jahren zu betrachten. Bereits die ursprüngliche Bebauungskonzeption von August 1971, die seinerzeit Grundlage für die Errichtung des Wohngebietes war, sah als Haupteingangsbereich in das Gebiet die jetzige Prof.-Frege-Straße vor. Der Standort der Nahversorgungseinrichtung (Kaufhalle) für das Wohngebiet ist im festzusetzenden Baufeld SO Einkaufszentrum gelegen und wird so genutzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept.

1992 entstand auf einer Fläche, die im Konzept zur Errichtung einer sogenannten Volksschwimmhalle vorgesehen war, als zusätzliche Einzelhandelseinrichtung ein Discountermarkt. Die Erschließung erfolgt von der Poeler Straße aus, zum Wohngebiet besteht eine fußläufige Anbindung. Hier werden die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzungen und der Empfehlungen des REK angepasst.

Die Aussage, dass dies zu einer Existenzvernichtung führen wird, wird vom Antragsteller nicht begründet. Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Planung die bestandsgeschützte Grundstückssituation verändert und ihr Grundrecht nach Art. 14 Abs. 1 GG verletzt. Die Eigentumsrechte bleiben bestehen, derzeitige Nutzungen

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			genießen Bestandsschutz und können moderat erweitert werden.
		Die Abwägungsfehler, die derzeit ersichtlich sind, sind auch offensichtlich auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erst mit vorliegender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfindet. Dem Antragsteller ist das Abwägungsergebnis noch nicht bekannt. Insofern können auch keine Abwägungsfehler ersichtlich sein.
		Die Einwender sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes als Eigentümer betroffen. Als Eigentümer sind sie auch in ihrem Vertrauensschutz in den Standort betroffen, so dass sie ein Rechtschutzbedürfnis haben und auch einwendungsbefugt sind.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungsbefugnis ist nicht in Frage zu stellen.
		Die Einwendungsbefugnis ergibt sich neben der materiellen Betroffenheit zusammengefasst aus einer Dokumentation (Anlagen 2, 3, 4 und 5) Argumentativ weisen die Mandanten darauf hin, dass die Hansestadt Wismar sich in Widerspruch zu dem städtebaulichen Konzept setzt und damit zu dem regionalen Einzelhandelskonzept. Gewollt ist aus Sicht der Mandanten die städtebauliche Verknüpfung. Diese wird mit der Planung nicht erzielt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; der Aussage zum Widerspruch zum städtebaulichen Konzept und zum REK ist zu widersprechen. Wie bereits oben bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert nehmen die Festsetzungen die Vorgaben aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept, dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 24.04.2008 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan Wismar Ost sowie die Empfehlungen aus dem REK auf. Die städtebauliche Verknüpfung zwischen den möglichen

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Standorten, auf denen Einzelhandel zulässig ist (SO, WA 3 und GE_E) erfolgt fußläufig durch bereits fertiggestellte (Promenade Talliner Straße) bzw. geplante (zentrale Platzfläche) öffentliche Verkehrsflächen. Eine Orientierung zum Wohngebiet als für dieses zusätzliche Nahversorgungseinrichtung (Nebenzentrum lt. Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zum REK) ist somit gegeben.

Der städtebauliche Entwurf sieht WA 3 und nicht SO vor. Dies ist existenzvernichtend.

Dieser Satz ist unverständlich.

Erneuter Hinweis auf Auszüge in der Begründung s.o.). Eine moderate Erhöhung der Verkaufsraumflächen stellt einen Kernwunsch der Einwender dar. Der Ausschluss dieser Entwicklung ist aus Sicht der Einwender rechtswidrig und verletzt sie in ihren subjektiven Rechten und ist darüber hinaus existenzbedrohend.

Der Wunsch der Einwender zur moderaten Erhöhung der Verkaufsraumflächen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es ist entsprechend der Festsetzungen zulässig, die derzeit genehmigte Verkaufsraumfläche des Penny-Marktes von 600 m² auf bis zu 800 m² zu erhöhen. Das wäre eine Erhöhung um ca. 30 %, was in Abwägung anderer oben erläuteter städtebaulicher Belange als durchaus angemessen anzusehen ist.

Auch für den betreffenden Bereich des Eigentums der Mandanten hat es immer nur Planungen über Einzelhandel dort gegeben. Die jetzige Planung ist rechtswidrig.

Dieser Aussage ist zu widersprechen. Wie bereits oben erwähnt ist die in Rede stehende Fläche in der ursprünglichen Bebauungskonzeption für das Wohngebiet Kagenmarkt nicht als Einzelhandelsstandort dargestellt. Vielmehr sollte hier in Ergänzung zur benachbarten Sporthalle eine Schwimmhalle errichtet werden, die restlichen Flächen des Grundstücks waren als Freiflächen vorgesehen.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Auch nach Errichtung der Verkaufseinrichtung 1992 ist deren Erhalt seitens des Grundstückseigentümers nicht als erforderlich angesehen worden. So wurde dem Bauamt der Hansestadt Wismar mit Schreiben vom 13.01.2010 durch den Mandanten der Antragsteller Herrn Osterloh im Auftrag der Osterloh & Brüggenhagen GbR mitgeteilt: „Alternativ könnten wir uns, bei Bedarf, hier auch ein Pflegezentrum vorstellen.“ Hierzu wurden ein Lageplan mit Bebauungsvorschlag sowie Vorschläge für die Festsetzungen (dreigeschossig zzgl. Dachgeschoss) eingereicht. Dieser Vorschlag wurde im Bauamt geprüft. Die Errichtung eines derartigen Vorhabens am Standort in Randlage zum Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen zu befürworten, dies insbesondere auch aufgrund der vorhandenen Altersstruktur im Wohngebiet Kagenmarkt und unter dem Aspekt aktueller Untersuchungen zum demografischen Wandel und der Erkenntnis, dass Menschen, die pflegebedürftig werden, gern in der Nähe ihres „alten“ Wohnortes bleiben möchten. Um das Vorhaben realisieren zu können, erfolgte in vorherigen Entwürfen des Bebauungsplanes die Festsetzung des Bereiches als Mischgebiet. Noch am 28.06.2012 bestätigte Herr Osterloh nach telefonischer Nachfrage, dass weiterhin Interesse an einer neuen Bebauung auf seinem Grundstück entsprechend dem seinerzeit eingereichten Bebauungsvorschlag besteht. Erst mit Schreiben vom 12.04.2013 teilte der Eigentümer dem Bauamt der Hansestadt Wismar mit, dass „der

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bauzone hat sich bei dem GE anstatt MI verschlechtert. Es ist eine Herabzonung.

Penny-Markt sich endlich etabliert hat“ und fragte an, „ob der neue Bebauungsplan für uns eine Vergrößerung auf 800 m² grundsätzlich vorsieht“ (z.Zt. 600 m²). Dies war und ist entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zu bejahen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist wie folgt zu begründen:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeit befinden sich hier aber nur Einrichtungen gewerblicher Art und keine Wohnungen.

So war das Baufeld im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf (Stand Frühzeitige Bürgerbeteiligung) entsprechend seiner vorhandenen (Tankstelle und Discountermarkt) und der seinerzeit vom Eigentümer beabsichtigten Nutzung (Pflegeheim bzw. betreutes Wohnen) als Mischgebiet festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wenn das Kriterium „Wohnnutzung“ entfällt, ist der Bereich ein faktisches Gewerbegebiet. Nach Mitteilung des Eigentümers, dass er keine Wohnnutzung auf dem Grundstück beabsichtigt, ist hier – beziehend auf die tatsächliche Nutzung – das Baufeld als Gewerbegebiet festzusetzen. Bei Festsetzung als Mischgebiet wäre es seitens der Bauordnungsbehörde beispielsweise erforderlich, bei

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

künftigen Bauanträgen auf dem Grundstück eine Wohnnutzung zu fordern, um dem festgesetzten Gebietscharakter entsprechen zu können. Auch wenn das aus o.g. städtebaulichen Gründen wünschenswert ist, wäre die Verpflichtung zum Wohnungsbau bei künftigen Bauvorhaben eine zu starke Einschränkung der Eigentumsrechte. Nach Aussage des Eigentümers beabsichtigt dieser keine Wohnnutzung. Der Bereich ist deshalb entsprechend der tatsächlichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Die Verbesserung des Einzelhandels an richtiger Stelle wäre geboten. Die Mandanten regen folgendes ausdrücklich an:

- Aufgrund des demografischen Wandels benötigen die Mandanten für ihre Flächen auch Umregalierung für ältere Menschen lt. Begründung im SO-Gebiet
- Die Bauzone ist jetzt kleiner als die GRZ von 0,6 durch die festgesetzten Parkplatzflächen
- Die Mandanten haben jetzt 1.252 m² GRZ. Nach Rechtsprechung und dem BauGB wird ab 1.200 m² vom großflächigen Einzelhandel gesprochen.
- Die Mandanten haben 600 m² bzgl. des Penny-Marktes zzgl. 300 m² Shops zzgl. 350 m² genehmigte Fläche von damals für Getränke (außerhalb des Plangebiets) liegende Flächen
- Damit sind die Mandanten bei 1.250 m² Verkaufsraumfläche
- Neben dem SO-Gebiet von 1.200 m² kann zusätzlich

Zu diesen Anmerkungen der Antragsteller bzw. ihrer Mandanten gibt es folgende Hinweise:

Die angesprochene „Umregalierung für ältere Menschen“ lässt sich bei dem anzustrebenden Nahversorgungsangebot entsprechend der zulässigen Sortimentsliste und einem zulässigen Flächenzuwachs des Discountermarktes von ca. 30 % (derzeit 600 m², zulässig 800 m²) problemlos realisieren.

Die Darstellungen der Antragsteller zu den auf den Grundstücken der Mandanten genehmigten Verkaufsraumflächen ist falsch. Entsprechend der Bauakten liegen derzeit Genehmigungen für den Discountermarkt mit 600 m² Verkaufsraumfläche sowie für zusätzliche Shops vor. Letztere sind separat zu betrachten, da sie über Eingänge unabhängig vom Discountermarkt verfügen. Sie sind auch künftig zusätzlich zu dem Discountermarkt zulässig.

Für einen Getränkemarkt außerhalb des

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>noch ca. 650 m² Verkaufsfläche im WR 3 gebaut werden. Damit sind die Mandanten mit ihrem verpachteten Penny-Markt immer noch kleiner als die anderen Flächen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Zunächst besteht bereits keine Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Die planerische Konzeption der Gemeinde ist nicht ersichtlich, da sie dem Einzelkonzept, welches im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung in den Begründungen ist, widerspricht. Hierauf wird noch eingegangen. Die städtebauliche Erforderlichkeit besteht aber auch hinsichtlich der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ebenso wenig wie vor dem Hintergrund der für die Mandanten betroffenen Herabzonung des Gebietes (ihres Eigentums), insbesondere vor dem Hintergrund der</p>	<p>Bebauungsplangebietes gibt es keine Baugenehmigung. Hier war seitens der Grundstückseigentümer im Jahr 2007 ein Antrag auf Vorbescheid für einen Neubau mit 360 m² Grundfläche gestellt worden; der seinerzeit erteilte Bescheid ist bereits am 15.02.2012 abgelaufen. Ein weiterer Antrag auf Vorbescheid wurde 2008 durch die Mandanten der Antragsteller zur Unterbringung der derzeit vorhandenen Shopflächen im Getränkemarkt (also außerhalb des Bebauungsplangebietes) gestellt. Dieser Bescheid ist am 23.02.2013 abgelaufen. Somit liegen außer der o.g. Baugenehmigung keine weiteren Genehmigungen vor.</p> <p>Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan kein Baufeld WR 3 mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² festgesetzt wurde, insofern ist der von den Antragstellern formulierte Satz gegenstandslos.</p>
			<p>Wie bereits oben dargelegt haben Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist“. Dies wird seitens der Hansestadt Wismar zur Optimierung einer städtebaulichen Grundordnung für das Stadtteilzentrum Kagenmarkt einschließlich der Strukturierung als Nahversorgungszentrum für erforderlich erachtet und ist in der Begründung zum Bebauungsplan so dargestellt. Zuvor erarbeitete informelle Planungen der Stadt für diesen Planbereich (Städtebaulicher Rahmenplan Wismar Ost sowie REK) finden – auch in Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen –</p>

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

geplanten weiteren Investitionsmaßnahmen in den Standort.

Berücksichtigung bei Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung.
Die hier erwähnte „Herabzonung“ des Gebietes entspricht – wie bereits oben erläutert – der derzeitigen sowie der vom Eigentümer gewünschten künftigen Nutzung des Grundstücks mit einer Einzelhandelseinrichtung als Gewerbebetrieb ohne Wohnnutzung.

Hinweis auf Fortschreibung des Einzelhandelsfachplanes für die Hansestadt Wismar von Dezember 2007. Hiergegen wird verstoßen. Das Einzelhandelskonzept und der Bebauungsplan sind somit nicht im Ansatz deckungsgleich. Hieran mangelt es Auch die Investitionsabsichten der Mandanten sind nicht berücksichtigt worden. Sie stehen auch im Zusammenhang mit dem nicht im Plangebiet befindlichen Getränkemarkt. Der Pächter, Penny, wünscht Erweiterungsflächen. Dieser Wunsch würde auch für andere gewerbliche Pächter zutreffen. Darüber hinaus sind die Einzelhandelskonzepte den Planunterlagen nicht beigefügt worden. Im Ergebnis sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, sondern stehen im Gegensatz. Zutreffend wäre eine Ausdehnung der Lebensmitteleinzelhandelsflächen im Bestand. Auch erweiterter Bestandsschutz ist nicht gewährleistet worden.

Der pauschalen Aussage ist zu widersprechen, konkrete Verstöße wurden seitens des Antragsstellers nicht genannt. Aktuelle Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist – wie schon mehrfach erwähnt – das im Juni 2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept und nicht der vom Antragsteller erwähnte Einzelhandelsfachplan von Dezember 2007. Letzterer wurde als informelle Planung für den Einzelhandel und damit als eine der Grundlagen bei Erstellung des Bebauungsplanes vom REK ersetzt.

Die Wohnungsnahversorgung als Ziel des REK für den Bereich Kagenmarkt ist durch die Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan insbesondere auch unter dem Aspekt der Verringerung des Wohnungsbestandes und damit der potentiellen Kundenzahlen bei gleichzeitiger qualitativer Aufwertung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen gesichert. Das REK SUR Wismar ist im Bauamt der Hansestadt Wismar sowie im Internet unter www.wismar.de einsehbar.

Dem Wunsch nach einer Flächenerweiterung der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Lebensmitteleinzelhandelsflächen um ca. 30 % kann – wie bereits oben mehrfach erläutert – entsprochen werden.
		Auch die Planentwicklung ist nicht erkennbar, so dass im Ergebnis die Grundsätze der Planentwicklung nicht gewahrt worden sind.	Die Planentwicklung ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
		2. Im Ergebnis sind auch Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht eingehalten worden. Im Ergebnis treten erhebliche Widersprüche auf.	Der pauschalen Aussage ist zu widersprechen, konkrete Widersprüche wurden seitens des Antragsstellers nicht genannt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg war als Behörde gemäß § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt und hat folgende Stellungnahme abgegeben: „Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. insbesondere 4. Siedlungsentwicklung RREP WM). Bezogen auf den Einzelhandel berücksichtigt der Bebauungsplan die Zielaussagen des REHK SUR Wismar vom Dezember 2012.“ (REK SUR Wismar)
		Die Wohnungsnahversorgung würde durch eine Erweiterung des Marktes gestärkt.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, wie bereits oben dargelegt, wird eine ausreichende Wohnungsnahversorgung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht. Ein Überangebot an diesem Standort würde zu unerwünschten Verdrängungseffekten und damit zu städtebaulichen Missständen durch leerstehende Gebäude im näheren und fernerem Umfeld des Standorts führen.

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

3. Die ordnungsgemäße Prüfung der planrelevanten Belange der Privaten ist nicht gewährleistet worden, so dass gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen worden ist. Insbesondere sind die Eigentumsbelange der Einwender nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.

Kern der Argumentation ist folgendes:
Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands und seines Entwicklungspotential abwägungserheblich. Hiergegen ist verstoßen worden. Insbesondere haben meine Mandanten auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen und vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes auch auf die Ausweitung hin Vermögensdispositionen getroffen und sich hierauf eingerichtet und im Vertrauen hierauf gehandelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Diese Aussage des Antragstellers entbehrt der Grundlage. Die Prüfung der Anregungen und Hinweise gemäß § 1 Abs. 7 BauGB findet mit vorliegender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander statt. Dem Antragsteller ist das Abwägungsergebnis noch nicht bekannt.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan nicht wie vom Antragsteller dargestellt geändert wird, sondern es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt.
Vom Antragsteller bzw. seiner Mandanten geäußerte Argumente werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB teilweise berücksichtigt, indem entsprechend Planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1.2. im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandel in einer Einrichtung je Grundstück und mit Sortimenten entsprechend der Liste unter Nr. 1.3. zulässig sein soll. Das bedeutet entsprechend aktueller Rechtsprechungen eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² und damit die Möglichkeit zur Vergrößerung der bestehenden Verkaufseinrichtung. Die Größenordnung wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Es soll eine Nahversorgungseinrichtung am Rande des Wohngebietes analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO („die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“) zulässig sein. Wenn sich die bauordnungsrechtlich zulässige Größenordnung aufgrund aktueller allgemeiner Entwicklungen der

Nr. Verfasser

Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung,
Forderungen, Vorschläge

Stellungnahme der Verwaltung

Einzelhandelsbranche und darauf basierender Rechtsprechungen erhöht, kann auch hier von einer weiteren möglichen Erhöhung ausgegangen werden. Auf die erforderliche Einhaltung der Sortimentsliste zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt wird hingewiesen.

Die Beibehaltung des bisherigen Zustands einschließlich eines Entwicklungspotentials kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bejaht werden, ein Verstoß hiergegen, wie von den Antragstellern behauptet, ist nicht nachweisbar. Inwieweit die Mandanten der Antragsteller Vermögensdispositionen im Vertrauen auf die Fortgeltung bisher nicht bestehender Planfestsetzungen getroffen haben, ist nicht nachvollziehbar. Das REK als informelle (und damit nicht verbindliche Bauleit-) Planung geht ebenfalls nicht von einer zwingend erforderlichen Erweiterung der Verkaufsraumflächen im Nahversorgungszentrum aus. Als Entwicklungsziele werden hier genannt: Sicherung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung (was durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden kann) sowie die städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt (was durch bereits fertiggestellte (Promenade Talliner Straße) bzw. geplante (zentrale Platzfläche) öffentliche Verkehrsflächen erfolgt).

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Hinweis auf diverse Anlagen mit Schriftverkehr zwischen der Hansestadt Wismar und dem Mandanten (siehe Anhang)</p> <p>Das Schreiben vom 13.05.2013, Anlage 8, wird zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.</p>	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits mehrfach oben erläutert, besteht gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erweiterung des Marktes auf max. 800 m² Verkaufsraumfläche entsprechend der vom Antragsteller übersandten Anlage 7 (Schreiben des Mandanten vom 12.04.2013). Der in Anlage 8 (Schreiben vom 13.05.2013) geäußerte Wunsch nach einer „Markterweiterung von 1.250 m² Nutzfläche“ wird nicht berücksichtigt. Wie ebenfalls bereits mehrfach dargelegt soll am Standort eine zusätzliche Nahversorgungseinrichtung entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden) zulässig sein. Die Größenordnung für diese Form des Einzelhandels beträgt lt. aktueller Rechtsprechungen bis zu 800 m² Verkaufsraumfläche. Diese Größenordnung wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, sondern nur die Art der Verkaufseinrichtung. Diese soll entsprechend der Sortimentsliste ausschließlich der Nahversorgung vor allem mit Lebensmitteln dienen. Nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Produkte sind nur auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche zulässig. Das Konzept der Discounter sieht teilweise nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente durch wechselnde Angebote vor. Es ist davon auszugehen, dass die gewünschten Flächenzuwächse insbesondere hiermit zu begründen sind. Zum Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung als Entwicklungsziel für das</p>

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Darüber hinaus ist in dem Schreiben hervorgehoben worden, dass vom Bürgermeister der Hansestadt Wismar bereits mit Schreiben vom 02.06.2008 eine Erweiterung zugesagt wurde. Unstreitig gehört lt. Einzelhandelskonzept das Stadtteilzentrum als Entwicklungspotential einer Erweiterung.	Nahversorgungszentrum ist die Erweiterungsmöglichkeit um ca. 30 % der derzeitigen Verkaufsraumfläche ausreichend. Falls sich künftig für die sogenannten „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ als Nahversorgungseinrichtung andere Größenordnungen allgemein als erforderlich erweisen, kann das im Bauantragsverfahren für Vorhaben innerhalb des Baugebietes Berücksichtigung finden. Grundlage hierfür wären beispielsweise entsprechende Gesetze oder Rechtssprechungen.
		Die Mandanten streben darüber hinaus eine Planung für die nächsten 20 Jahre und keine Spontanplanung an.	Dieser Aussage ist zu widersprechen. Wie dem Schreiben vom 05.06.2008 (Anlage 6 der vom Antragsteller beige-fügten Anlagen) klar zu entnehmen ist, enthält der dort erwähnte von der Bürgerschaft beschlossene Rahmenplan „keine zusätzliche Fläche für eine größere Verkaufseinrichtung“. Seitens des Bürgermeisters bzw. der damaligen Bürgermeisterin wurden keine Erweiterungen zugesagt.
		Gemessen daran leidet der Bebauungsplan aus Sicht der Mandanten an Abwägungsfehlern und steht auch im Gegensatz zu dem städtebaulichen Rahmenplan (Gestaltungsplan vom Januar 2007) und dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Raum Wismar.	Kenntnisnahme Diese Aussage wurde vom Antragsteller wiederholt geäußert Stellungnahme s.o.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Im Ergebnis liegt hier auch ein Verstoß gegen Art 14 Abs. 1 GG vor.	
		4. Die Rechtsverstöße sind auch beachtlich und im Ergebnis abwägungserheblich.	Kenntnisnahme
		5. Die Mandanten behalten sich darüber hinaus die mögliche Geltendmachung eines Amtshaftungsanspruches bei Missachtung der Rechte vor. Der Erlass des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund gesetzlicher Verpflichtung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Zu den Amtspflichten der Gemeinde gehört auch die Pflicht zum rechtmäßigen Verwaltungshandeln. Die oben gerügten subjektiven Rechte der Mandanten sind betroffen, so dass der grundsätzliche Ausschluss der Haftung für sog. legislatives Unrecht hier nicht einschlägig ist.	Kenntnisnahme
		Abschließend wird auf folgende Argumentationskette verwiesen:	
		Hinweise auf Trendreports für Discounter Hinweis auf Grundlagengutachten von Junkers + Kruse Dezember 2012 mit der Aussage, dass bestehende Standorte erweitert werden sollen. Vorgeschlagen werden 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Aussagen spiegeln sich aus Sicht der Mandanten im Bebauungsplan nicht.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Entwicklungsziel lt. dem genannten Grundlagengutachten, beschlossen als REK für das Nahversorgungszentrum den Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung vorsieht und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Erhöhung der Verkaufsraumfläche auf 800 m ² , d.h. um ca. 30 % ermöglicht wird. Somit widerspiegeln sich die Aussagen des REK sehr wohl in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
4.	Frau Bittihn	<p>Hinweis, zur Zuwegung für den Hort am Kagenmarkt: Der Eingang von der Südseite scheint bedenklich, es geht um die Sicherheit der Kinder (Kurvenbereich). Es gibt auf der Außenkurve keinen Bürgersteig, auch die älteren Bürger benutzen mit ihrem Rollator immer die Straße</p> <p>Vorschlag: wenn der Eingang für den Hort an der Nordseite bleibt, können die Schüler gleich den Hort erreichen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Fußläufige Zuwegungen zum Hort sind sowohl von der Nord- als auch von der Südseite der Gemeinbedarfsfläche aus möglich.</p> <p>Die Anbindung für Kfz (Lieferverkehr sowie Bringen und Abholen der Kinder) soll ausschließlich über die südlich von der Gemeinbedarfseinrichtung erworbene Fläche an der Prof.-Frege-Straße erfolgen. Vom Eigentümer ist vorgesehen, hier eine Vorfahrt mit (Kurzzeit-) Parkplätzen zu errichten, um ein gefahrloses Bringen und Abholen der Kinder durch ihre Eltern zu ermöglichen.</p> <p>Im Zuge dieser Maßnahmen ist es auch geplant, den Gehweg auf der Nordseite der Prof.-Frege-Straße wieder herzustellen.</p>
5.	Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Bitte um Berücksichtigung des Containerstandorts als neues Baufenster	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung Teil A wird eine entsprechende Fläche zum Aufstellen eines Containers ausgewiesen.</p>

ANHANG 1 ZUR ANLAGE 1

**FRÜHZEITIGE
BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 Abs. 1 BauGB)**

BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09
"STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

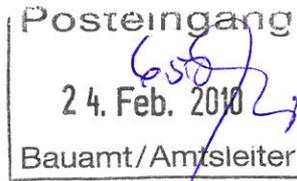
SCHREIBEN VOM 08.02.2010		TERMIN: 12.03.2010	ERHALT	H/A
1.	Der Bürgermeister als untere Behörde - Techn. Umweltschutz u. Abfall sowie untere Immissionsschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Techn. Um- weltschutz/Abfall Dr.-Leber-Straße 2a 23966 Wismar	03841/241-364		
2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Bereich Immissions- und Klima- schutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385/6433-106		
3.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
4.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Bereich Wasser und Boden Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385/6433601		
5.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brand- und Katastrophenschutz Ordnungsamt, Abt. Brand-, Katastrophen- schutz und Rettungswesen Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/461040	24.02.2010	H
6.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin		19.02.2010	H

16.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung, SG Grün / Verkehr Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841/2516074	26.03.2010	H
17.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Investitionsvorbereitung Lübsche Strasse 161 23966 Wismar	03841/749-400	01.03.2010	H
18.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841/327580	24.02.2010	H

Göppeler

32 Ordnungsamt
32.8 Abt. Brand-, Katastrophenschutz
und Rettungswesen

Wismar, 22.02.2010
BOI Jürgen Schmidt
Tel. 251 3351



60 Bauamt
Amtsleiter
Herr Kerber

**Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Kerber,

ich habe den Entwurf zum o.g. B-Plan 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. Anhang E –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 Bauamt mit der Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung Rücksprache zu halten.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), 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 48 m³/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.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

Landesamt
für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern

6



Posteingang
620
19. Feb. 2010
Bauamt/Amtsleiter

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz MV • 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1

23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Jörgensen
☎: (0385) 2070-2832 / 2833
Aktenzeichen: **LPBK-320 – 213.213 -432/2010**
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Schwerin, den 16.02.2010

**Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ Wismar
Ihre Anfrage vom 08.02.2010; Frau Prante**

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der *Eigentümer* einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die *Verkehrssicherungspflicht* über sein Eigentum.

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem **Gebiet / geht durch ein Gelände**, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen **Herr Pohl (Tel.: 0385/20702836)** oder ein Vertreter zur Verfügung.

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

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: 19048 Schwerin e-mail: lpbk-mv@polmv.de

Hausanschrift:

Direktor, Allgemeine Abteilung
Abteilung LuK sowie
Heilfürsorgeabrechnungsstelle
Zeppelinstraße 1
19061 Schwerin

Tel.: (0385 / 757-0)
Fax: (0385 / 757-303)

Hausanschrift

Abteilung Brand- und
Katastrophenschutz,
Munitionsbergungsdienst
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Tel.: (0385 / 2070-2800)
Fax: (0385 / 2070-2840)

Hausanschrift:

Abteilung Polizei-
ärztlicher Dienst
Parkweg 12
19055 Schwerin

Tel.: (0385 / 59082-0)
Fax: (0385 / 59082-0)

Hausanschrift:

Abteilung Polizeieinsatz-
technik und Logistik
An den Wadehängen 29
19057 Schwerin

Tel.: (0385 / 757-309)
Fax: (0385 / 757-507)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jörgensen

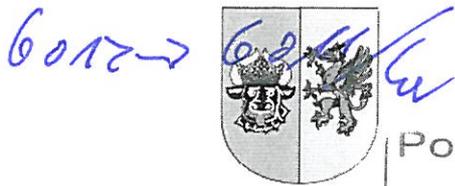
Rechtshinweis:

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –



Posteingang
- 9. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 08.02.2010

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-75/09-01

Schwerin, den 08.03.2010

Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt" der Hansestadt Wismar Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ewa Prync-Pommerencke
Landeskonservatorin

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 5214-0
Fax: 0385 5214-198
e-Mail: poststelle@kulturerbe-mv.de
http://www.kulturerbe-mv.de

Archäologie und Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 5214-0
Fax: 0385 5214-198

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 59296-0
Fax: 0385 59296-12

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexö-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

6012 → 6011
TH

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach II II · 23951 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Posteingang
948 Fe
12. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Tel. 03841 233-0
Fax 03841 233-133

service@stadtwerke-wismar.de
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
08.02.10		T/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	09.03.2010

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
Reg.Nr.: 18/10
Az.: 3 - 230

Bearbeitung nur bei
Angabe der Reg.-Nr.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nehmen die Stadtwerke Wismar GmbH zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ wie folgt Stellung:

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Wismar GmbH folgende Unterlagen zur Einsichtnahme vor

- Anschreiben der Hansestadt Wismar zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.02.2010;
- Entwurfsbegründung § 9 (8) und § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr.75/09;
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“, Teil A Planzeichnung;

Das ausgewiesene Areal im Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ muss im Zuge des Rückbaus der Wohnbebauung und der Neuausweisung der Straßenverläufe mit den leitungsgebundenen Energieträgern durch die Stadtwerke Wismar GmbH neu geordnet werden. Ein Teil der Fernwärme- und der Wasserversorgungsleitungen muss aus wirtschaftlichen Gründen teilweise rückgebaut werden und das Haus 10 -14 in der Prof.-Frege-Straße neu an die Fernwärme angeschlossen werden.

Eine Überbauung der Versorgungstrassen mit Bäumen oder anderen Hochgewächsen ist nicht zulässig und sollte nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH geplant werden.

Die vorhandenen Standorten der Trafostationen (siehe Stromplan, Wismar Kagenmarkt 7, 5, 3, MS-NO33-0092/...-0094/...-0096) im Bebauungsplan Nr. 75/09 sind für das Gebiet beizubehalten.

Der vorhandene Standort der Gasdruckregelanlage (GDRA) ist im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 75/09 (s. Zeichnung SWW) an der Poeler Straße, Nähe der Zufahrt zur Tankstelle oberhalb des Sportplatzes mit ihrer Ein- und Ausgangsleitungen beizubehalten. ✓

Durch den beabsichtigten Umbau der Straßenführung bei der Umgestaltung des Sportplatzes ist für den Neubau der Schule die Mitverlegung der Netzanschlüsse der Gas- und Wasserversorgung in den Nebenanlagen der neuen Straße von Seiten der Stadtwerke Wismar GmbH geplant.

Für die Wiederbebauung, vorwiegend kleinere Baukörper wie Stadtvillen und Einfamilienhäuser, sind Trassen für die notwendige Niederspannungsversorgung (Strom) im öffentlichen Bereich einzuplanen.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der Wiederbebauung (WA1-9) sind im öffentlichen und privaten Grünbereich im B-Plan Nr. 75/09 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen!

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH


i. A. Falk Berkholz


i. A. Karol Piotrowski

Anlage

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch-, Mittel- und Niederdruck, Fernwärmeversorgungsleitung, Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4465-5975D34 E.ON edis AG Herr Tegler

im Hause

Hansestadt Wismar
53 – Gesundheitsamt
Abt. Gesundheitsaufsicht

Wismar, den 11.03.10

60 – Bauamt
Kopenhagener Str. 1
Abt. Stadtplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

zum

Bebauungsplan Nr. 75/09

unter dem Titel

Stadtteilzentrum „Kagenmarkt“

ergeht durch das Gesundheitsamt Wismar folgende fachliche Stellungnahme :

- von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen, die aus dem Bebauungsplan-Entwurf hervorgehen

es werden folgende Anregungen gegeben:

11.03.2010

Datum

(kann es sein, dass die mitgelieferte Planzeichnung die veränderte Straßenführung noch nicht anzeigt?)

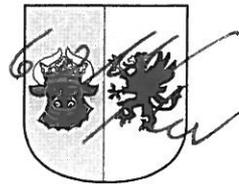
G. Krija

 Der Bürgermeister
 Gemeinsames Gesundheitsamt
 der Hansestadt Wismar und des
 Landkreises Nordwestmecklenburg
 Gesundheitsaufsicht
 Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar

Bearbeiter: G. Krija, ☎ 251 5305, FAX 251 5315, E-Mail GKrija@wismar.de

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

6017 →



14

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
-Bauamt-
Postfach 1245
23952 Wismar



Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 58889140
Fax: 0385 58889190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1-506-101/10
Datum: 04.03.2010

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVO-Blatt M-V Nr. 13 S. 539)

Landesplanerische Hinweise zum B-Plan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß §17 bzw. § 20 LPIG

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Bebauungsplan Nr. 75/09 mit Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht.

Auf Grundlage des gültigen Rahmenplanes für den Stadtteil Wismar Ost sollen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung definiert werden. Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Raumordnerische Bewertung

Die kreisfreie Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 44.442 Einwohner (Stand 30.06.09).

Die Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt kann das Wohngebiet attraktiver machen und so einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar leisten und Fortzüge in andere Gemeinden minimieren. Der vorgelegte B-

Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin
Telefon: 0385 588 89 160
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. 5. und 6. sowie 5.2 (3) RROP WM), wonach u. a. die Funktionsfähigkeit der Gebiete durch Ergänzung der Infrastruktur verbessert werden soll.

Abschließender Hinweis

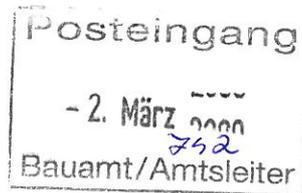
Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Auftrag



Rainer Pochstein

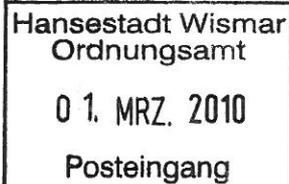
Straßenbauamt Schwerin



┌ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin ┐

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar



Bearbeiter: Frau Pinnow

Telefon: 0385/511-4219

Telefax: 0385/511-4150

E-Mail: christel.pinnow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00
BPlan75Wis

└ Datum: 24.02.2010 ┘

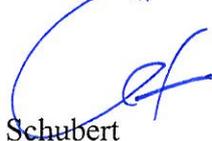
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar

Das Plangebiet liegt südöstlich der Landesstraße 12 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Wismar.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anbindungen an die Landesstraße gegeben.

Gegen den Bebauungsplan Nr.75/09 bestehen insofern in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Im Auftrag



Schubert

Hansestadt Wismar
Abt. Planung
SG Verkehrs- und Grünflächenplanung

2010-03-26

6012 → 6011
/kw



16

Bauamt
Abt. Planung
SG Bebauungsplanung
Frau Prante

Pr.

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung B-Plan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrte Frau Prante,

wir stimmen o. g. Entwurf unter Beachtung folgender Bedingungen zu:

1. Die im Rahmenplan Wismar Nordost dargestellte Fläche mit dem Schriftzug „Stadtteilzentrum“ sollte im Zuge des Schulrückbaus auch weiterhin als Stellplatzfläche dienen. Die bisherige Asphaltfläche könnte in der Qualität aufgewertet werden oder auch neu gestaltet weiterhin den ruhenden Verkehr aufnehmen. Insbesondere für die Nutzung des während der Objektplanung notwendig gewordenen Kunstrasenplatzes durch die Grundschule und die Vereine. Ein kurzer Zugang von der Stellplatzanlage zur Sport- und Freizeitanlage und dem Aufenthalts- und Umkleidegebäude wäre trotz der Böschung denkbar.

2. Die dargestellten Bäume auf dem Schul / Sporthallenplatz sind in der Anzahl nicht alle im Bestand vorhanden. Die im BA vorgelegte Ausführungsplanung sieht hier eine Abpflanzung mit Sträuchern vor, die als Festsetzung aufgenommen werden sollte. Die genauen Angaben welcher Baum an welchem Standort erhalten bleibt erfolgt im Umweltbericht.

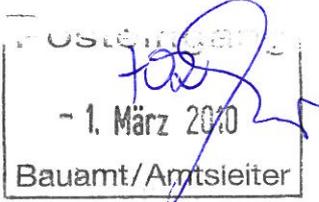
3. Zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf die Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Ziele der B-Planung wird im zu erstellenden Umweltbericht eingegangen.

Daraus resultieren die in der Eingriffsermittlung dargestellten Flächenäquivalente und die Feststellung, ob und wie der notwendige Ausgleich und Ersatz im Plangebiet erfolgen kann.

Mit freundlichem Gruß


Spieß
Sachgebietsleiter

6012 -> 6011 / Entwässerung
Frau Kalsow



Bereich Entwässerung
Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-4 02
Fax: 7 49-4 44
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 26-02-2010

60 - Bauamt
Abt. Planung
SG Bauleitplanung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o. g. Beteiligung zum B-Plan 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ teilen wir Ihnen folgendes mit.

In diesem bestehenden Wohngebiet, außer im Bereich Gdansker Straße 7-11, ist die öffentliche Abwasseranlage bereits im Trennsystem vorhanden. Der Bereich Gdansker Straße 7-11 wird z. Zt. über dezentrale Abwasseranlagen entsorgt. Eine Schmutzwasserleitung in diesem Bereich ist aber geplant und wird voraussichtlich 2010 realisiert.

Diese vorhandenen und geplanten öffentlichen Abwasseranlagen sind zu beachten und auch weiterhin zu nutzen. Sollten entsprechende Veränderungen erforderlich sein, so sind diese Planungen durch den Bauherren in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Boeck
Bereichsleiter

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

12 60 11/12

12 60 13

Frei Kaysers b.R.
24. Feb. 2010
Bauamt/Amtsleiter
K. Spitzhals

Posteingang
24. Feb. 2010
Bauamt/Amtsleiter

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter Ihre Zeichen/Nachricht vom Unser Zeichen Datum
Dorf Mecklenburg, den 18.02.2010

Betr.: Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise **zugestimmt**.
Das B – Plangebiet wird im Bereich des vorhandenen Sportplatzes vom Gewässer Nr. 11:2:18, Müggenburger Bach durchflossen. Dieses Gewässer hat ein Einzugsgebiet von ca. 11 km² und unterliegt damit der Berichtspflicht an die EU. Das Einzugsgebiet erstreckt sich bis zum „100 ha B – Plangebiet“ bei Kritzowburg – Hornstorf.

Der Durchmesser des verrohrten Gewässers beträgt DN 800. Die Leitung ersetzt ein ursprünglich offenes Gewässer, dessen Verlauf durch das vorhandene Gewässerflurstück erkennbar ist.

Das Baujahr und der bauliche Zustand der Leitung sind nicht bekannt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit wird durch den Wasserstand der Ostsee beeinflusst. Die vorhandenen Schächte sind überwiegend verdeckt.

Zur langfristigen Sicherung der Vorflut für das Einzugsgebiet des Müggenburger Baches empfehle den Ausbau des Gewässers in diesem Bereich. Dafür stehen eine partielle Öffnung des Gewässers bzw. die Neuverlegung einer Leitung mit größerem Querschnitt zur Auswahl.

Auf jeden Fall sind eine Untersuchung der Leitung mittels Kanal TV und die Herstellung von Überflurschächten erforderlich.

Eine Bepflanzung der Leitungstrasse sollte vermieden werden.

Mit freundlichem Gruß

Brüesewitz
Geschäftsführer

we
berall?

nee

ANHANG 2 ZUR ANLAGE 1

**BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 Abs. 2 BauGB)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09
"STADTTTELZENTRUM KAGENMARKT"**

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN**

SCHREIBEN VOM 01.07.2013		TERMIN: 05.08.2013	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	07.08.2013	H
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	08.08.2013	-
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586261	05.08.2013	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586261	05.08.2013	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		22.07.2013	-
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	02.09.2013	H

8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516036	07.08.2013	-
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	16.08.2013	-
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	05.08.2013	H
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar		07.08.2013	
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	26.07.2013	-
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar			
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur <i>SG Schulverwaltung</i> Postfach 1565 23958 Wismar		07.08.2013	
16.	Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23966 Wismar	03841-410151	08.08.2013	-
17.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-48013422	05.07.2013	H

18.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		07.08.2013	H
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		07.08.2013	H
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbulasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	07.08.2013	
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140	08.08.2013	H
22.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	01.08.2013	H
23.	Der Bürgermeister als Straßenbulasträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar		01.08.2013	H
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	18.07.2013	

26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	19.07.2013	H
27.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580		
28.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	27.09.2013	-
29.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	20.08.2013	-
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	28.08.2013	-
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	06.09.2013	-
33.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	16.08.2013	-
35.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		

36.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		15.08.2013	-
-----	--	--	------------	---

1
18
19

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt – Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219 Telefon 03841/3040-6315 Fax -86315

E-Mail:

a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2013-08-06

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 01.07.2013, hier eingegangen am 08.07.2013

Sehr geehrte Frau Groth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 (Planungsstand Juli 2013) und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten:

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	FD Bauordnung und Planung SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Bildung und Kultur

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage
FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Kniest

Az: 66.11-20/20 74087- 097-13

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.

1. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Im gesamten Plangebiet ist die Wasserver- und Abwasserentsorgung vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung und Entsorgung sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern zu vereinbaren. Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasserverordnung fallen (mgl. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.

Für neue öffentliche Anlagen sind nur die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Vorhandene öffentliche Anlagen auf privaten Grundstücken sind durch den jeweiligen Nutzer rechtlich zu sichern.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht für Niederschlagswasser entfällt, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser ist durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

2. Gewässerschutz:

Das Plangebiet wird durch die derzeitige Trinkwasserschutzzone der WF Friedrichshof berührt, befindet sich aber in der beim STALU WM zur Festsetzung beantragten Trinkwasserschutzzone IIIB der WF Friedrichshof. Nach deren Festsetzung gelten die Verbote oder beschränkt zulässige Handlungen der neu festgesetzten Trinkwasserschutzzone IIIB.

Am Plangebietsrand befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Für die Unterhaltung ist der Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg zuständig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Neue Lageranlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 20 LWaG anzuzeigen.

Werden bei Baumaßnahmen Erdaufschlüsse erforderlich (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), 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 zu.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	
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.	

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Nach Inkrafttreten des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012, zuletzt geändert 22.5.2013 sollen die rechtlichen Verweise in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen aktualisiert werden. Wesentliche Pflichten sind jetzt in § 7 und § 9 formuliert sowie auch § 10 und § 17.

Alternativ ist folgende Formulierung möglich.

1. Abfallentsorgung:

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei 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 teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 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.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz:

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

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.	

18

Mit der Aussage in der Begründung zum B-Plan, dass mit der Umsetzung der Planung keine Landschaftseingriffe im Sinne von § 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz verbunden sind, besteht Einverständnis. ✓

Punkt 8 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu formulieren:

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbeseitigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. der Wochenstubenzeit, d.h im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Vor Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September sowie ganzjährig vor Gebäudeabbrissen ist gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 betroffen werden.

Punkt 9, 1. Absatz, ist zu formulieren:

... Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde

gleichwertig zu ersetzen.

2. Absatz:

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung von zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf Antrag möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Begründung zu Punkt 8:

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

Im städtischen Bereich ist hier besonders an europäische Vogelarten zu denken, die bei Baumfällungen oder auch bei Gebäudeabrissen betroffen sein können (Schwalben, Mauersegler). Deshalb ist in § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz formuliert, dass Gehölze nur zwischen 30. September und 1. März gefällt werden sollen. – Wird diese Frist in die textlichen Festlegungen übernommen, so sind Verbotverletzungen entgegen § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz während dieser Zeit nicht mehr anzunehmen.

Bei Gebäudeabrissen müssen jedoch grundsätzlich Betroffenheiten von Fledermäusen in Betracht gezogen werden. Sie besiedeln oft kleinste Mauerspalt, insbesondere an Plattenbauten. Vor tieferen Eingriffen oder Abrissen ganzjährig, sowie bei Gehölzfällungen in der Brutzeit, muss hier im konkreten Einzelfall nachgewiesen werden, dass Verbote nach § 44 (1) nicht übertreten werden. – Deshalb der Formulierungsvorschlag.

Begründung zu Punkt 9, 1. Absatz und Punkt 9, 2. Absatz:

Da nicht alle zur Erhaltung festgesetzten Bäume unter den Baumschutzparagrafen 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V fallen, ergeben sich auch unterschiedliche Zuständigkeiten. Deshalb ist allgemeiner zu formulieren „zuständige Behörde“ statt „Naturschutzbehörde“. Die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde (des Landkreises Nordwestmecklenburg) ergibt sich ausschließlich aus § 6 Naturschutzausführungsgesetz M-V. Hinsichtlich des Baumschutzes hat sie nur Entscheidungsbefugnis zu gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V.

Zuständig für satzungsmäßig geschützte Bäume, z.B. auch mit kleinerem Stammumfang als 100 cm oder andere Baumarten als in § 18 genannt, ist die Satzung gebende Körperschaft, die Hansestadt Wismar.

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.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)

AbwV Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17.Juni 2004 (BGBl. I Nr. 28 S. 1108) , zuletzt geändert mit Artikel 6 der Verordnung zur Umsetzung der Industriemissionen, zur Änderung der Verordnung über Immissionsschutz- und Störfallbeauftragte und zum Erlass einer Bekanntgabeverordnung vom 02.mai 2013 (BGBl. I, S. 973)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)

BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist

KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Bauleitplanung

Die Hansestadt Wismar will mit dem Bebauungsplan Nr. 75/09 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umgestaltung des Wohngebietes „Kagenmarkt“ zum Stadtteilzentrum Kagenmarkt schaffen.

Ich nehme Ihr Anschreiben zum Anlass, folgende Hinweise und Ergänzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange zu geben, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

I. Allgemeines

Die Hansestadt Wismar will den Charakter des Stadtteils Kagenmarkt im Plangebiet als „Stadtteilzentrum“ ausbauen und verfestigen. Hierfür werden Baugrenzen festgelegt für eine neue Bebauung (nach Rückbau der alten Wohnblöcke); Festsetzungen zur Höhe der neuen Gebäude getroffen, die einen angenehmeren Wohncharakter schaffen sollen; die Verkehrsführung geändert um mehr Freiraum für die Anwohner zu schaffen; eine große Sport- und Freizeitanlage angelegt; eine neue Feuerwehration festgesetzt sowie einige andere kleinteilige Änderungen und Anpassungen vorgenommen. Weiterhin wird im nord-westlichen Plangebiet ein Mischgebiet über das Gelände der Tankstelle sowie des Einzelhandelsmarktes gelegt und mit Baugrenzen versehen, die eine Bebauung mit Wohngebäuden nach Aufgabe des Einzelhandels ermöglichen sollen.

Das Plangebiet wird in das Mischgebiet, die allgemeinen Wohngebiete (1-10), das Sondergebiet, Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kita, Feuerwehr, Vereinsgebäude) sowie diverse Grünflächen unterteilt.

Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Tankstelle und der Einzelhandelsmarkt sind als Mischbaufläche und die Sport- und Freizeitanlage ist mit einer Grünfläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. ✓

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Rechtsgrundlagen sind aufgrund der neuesten Gesetzesänderung wie folgt anzuführen:

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubeschreibung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt/Gemeindevertretung Stadt/Gemeinde vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. |
OK.

III. Planerische Festsetzungen

Mischgebiet:

Im nördlichen Plangebiet wird ein Mischgebiet mit der Tankstelle und dem SB-Markt festgesetzt. Zukünftig ist vorgesehen, den SB-Markt aufzugeben und in diesem Bereich Wohnbebauung zu ermöglichen. Ein „Mischgebiet ist gekennzeichnet durch die quantitative und qualitative Gleichrangigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben[...]“ (Bauplanungsrecht 7. Auflage, Gelzer-Bracher-Reidt, Rn. 1475).

In der jetzigen Konstellation lässt sich ein Mischgebiet zunächst überhaupt nicht erkennen, da es im Bestand lediglich die Tankstelle und den Einkaufsmarkt gibt, es sich also um ein faktisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO handelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Einzelhandel weiter betrieben werden soll – dann sind die Gebietsfestsetzungen bzw. die Ausdehnung des Mischgebietes zu ändern, um dem Charakter des Baugebietes gerecht zu werden.

Mit der angestrebten Wohnbebauung anstelle des Einkaufsmarktes verändert sich diese Zusammensetzung zwar, jedoch wird dann die Wohnbebauung qualitativ, aber vor allen Dingen quantitativ, überwiegen und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zumindest fragwürdig erscheinen lassen: „Die mischgebietstypische quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe verlangt, dass keine der Nutzungen Übergewichtig in Erscheinung tritt, also nach Zahl oder Umfang eine beherrschende Stellung einnimmt. Insbesondere darf ein Mischgebiet nicht in einen anderen Gebietstypus ‚umkippen‘, sich also nicht durch Verdrängung gewerblicher Nutzungen zu einem allgemeinen Wohngebiet [...] entwickeln. Ist dies der Fall, kann diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ggf. funktionslos werden und sich das Baugebiet zu einem faktischen Wohn- oder Gewerbegebiet wandeln.“ (Bauplanungsrecht 7. Auflage, Gelzer-Bracher-Reidt, Rn. 1476) Hier sollte sich die Hansestadt Wismar noch einmal mit der Festsetzung als Mischgebiet auseinandersetzen und nachweisen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt bzw. zukünftig handeln wird. OK.

Planzeichnung + Zeichenerklärung:

Den Graben im östlichen Plangebiet umgibt ein Planzeichen (13.1?), welches nicht erklärt wird auf der Papiervorlage. In der farbigen PDF-Version ist das Planzeichen korrekt dargestellt. Hier scheint ein Übertragungsfehler beim Ausdrucken passiert zu sein, der korrigiert werden muss. K ✓

Die Papiervorlage ist allgemein durch den schwarz-weiß Druck schwer lesbar (siehe auch Ähnlichkeit „Fläche für Gemeinbedarf“ und Planzeichen 13.2.2). Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollte auch die Papiervorlage farbig gedruckt werden. Zeichn.

Bereits in der Zeichenerklärung sind die korrekten Rechtsbezüge zu ergänzen für:

- die jeweiligen Gebiete der Art der baulichen Nutzung
- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier müssen auch innerhalb des Punkt 8 differenzierte Rechtsgrundlagen angegeben werden)
- Nebenanlagen

Weiterhin ist der Bezug zu § 9 Abs. 6 BauGB für Punkt 4, 5 und 6 der Zeichenerklärung nicht ersichtlich und sollte gestrichen werden.

Teil B – Text:

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung zum nur ausnahmsweise zulässigen Einzelhandel ist zu konkretisieren. Gilt hier § 1 Abs. 5, 6 oder 9 BauNVO um diese Regelung zu treffen? Diese sind alle bei den Rechtsgrundlagen genannt, finden aber nicht alle Anwendung. Ausnahmsweise
EN
§ 1(5)

1.2 Mischgebiet

§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO finden nicht alle Anwendung. Der Rechtsbezug ist zu konkretisieren und auf den zutreffenden Absatz einzuschränken.

Weiterhin sind die weiter oben gegebenen Hinweise zum Mischgebiet zu beachten. → GG
§ 1(6)

6. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Es sind keine Sichtdreiecke in der Planvorlage eingezeichnet bzw. kann ich keine finden und sie sind auch nicht in der Zeichenerklärung dargelegt. Hier ist Übereinstimmung mit der Planzeichnung herzustellen.

O.K.

7. Schallschutzmaßnahmen

In der Planvorlage befinden sich Lärmpegelbereiche lediglich an dem bestehenden Tankstellengebäude, welches laut Begründung auch nicht zurück gebaut werden soll. Demnach erschließt sich die Festsetzung für die Wohngebäude in Lärmpegelbereichen entlang der Poeler Straße nicht.

*1. über einen
in (e) 58j!*

Wird in den Festsetzungen auf DIN-Vorschriften hingewiesen (Punkt 7), muss sichergestellt werden, dass die Betroffenen davon verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann in der Regel nur durch Bereithalten zur Einsichtnahme (mit Hinweis darauf auf Planunterlage) im Amt sichergestellt werden. (BVwerG-Beschluss vom 29. Juli 2010, Az. 4 BN 21/10)

*gini
Kant o**

IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise und Anregungen sind in der Begründung zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Verkehr, Löschwasser, Abwasser, Wasser, Strom etc.) muss **vor** Satzungsbeschluss gesichert vorliegen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nachzuweisen.

*ist beach
vorhanden
erst lösen*

60.2 – Abt. Planung
Untere Immissionsschutzbehörde

Wismar, 08.08.2013

60. – Bauamt
60.2 – Abt. Planung, SG Bauleitplanung

im Hause

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
B- Plan 75/09 „ Stadtteilzentrum Kagenmarkt**

Sehr geehrte Frau Prante,

hinsichtlich der Fortführung des o. g. Bauleitplanverfahrens sehe ich keine Bedenken oder weiterführenden Hinweise, welche im Rahmen des Verfahrens Berücksichtigung finden sollten. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden sowohl in den textlichen Festsetzungen, als auch innerhalb der Begründung bereits berücksichtigt.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i. A.
J. Groth
Leiter Abt. Planung

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



3

5

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
z. Hd. Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar



Telefon: 0385 / 59 58 6-261
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Christin.Schotte@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Frau Schotte

AZ: StALU WM-12c-232-13-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 31. Juli 2013

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Ihr Schreiben vom 1. Juli 2013

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

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Da kein Kompensationsbedarf außerhalb des Planungsgebietes besteht, werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ - Hansestadt Wismar - bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der 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.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3.2 Wasser

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.04.2009 die Aufstellung des B-Planes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost.

Es wird begrenzt:

Im Nordwesten: durch die Poeler Straße
 Im Norden: durch die Kleingartenanlage Schafweide
 Im Osten: durch die Torfmoorwiesen
 Im Süden: durch die südliche Bebauung an der Prof.-Frege-Straße 13-31
 Im Südwesten: durch den Philosophenweg und die westliche Bebauung der Prof.-Frege-Straße 16-28

Der westliche und der nördliche Teil des Plangebietes gehören zum überflutungsgefährdeten Bereich der Ostsee. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt im Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN.

Da in den eingereichten Unterlagen keine Höhenangaben zu den baulichen Anlagen enthalten sind, ist eine Überschwemmungsgefahr nicht auszuschließen und eine abschließende Beurteilung aus Sicht des Hochwasserschutzes nicht möglich.

In Teilbereichen des Plangebietes liegt die Oberkante Gelände laut Topographischer Karte unter dem derzeitig festgesetzten BHW. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat in diesem Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Bei Hochwasser ist auch mit Rückstau aus den Entwässerungssystemen zu rechnen.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Auflagen:

1. Im B-Plan sind die überschwemmungsgefährdeten Bereiche auszuweisen.
2. Der B-Plan ist mit Höhenangaben bezogen auf NHN zu ergänzen.
3. Im Teil „Textliche Festsetzungen“ sind Hinweise zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich aufzunehmen.

0.«

!
Vermessung
Wismar!

Unter Beachtung meiner vorgenannten Hinweise und Auflagen bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“.

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 Altlastenkataster 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 in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Begründung (Punkte 2.5.2, 2.6.1 und 2.6.2) bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag



Ilse Mach

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
PF 12 45
23952 Wismar



Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 32.5
Bearbeiter/ in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351/-3341
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 21.07.2013

**Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den o.g. Planentwurf nebst Begründung geprüft und nehme wie folgt Stellung:

- Es bestehen keine Bedenken oder weitere Anregungen aus meinem Verantwortungsbereich.
- Im Pkt. 2.5.3 der Entwurfsbegründung mit Stand Juli 2013 wurden alle Belange hinreichend berücksichtigt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch ganztäglich geschlossen

Telekontakte
Telefon
Telefax
Web

(03841) 251-0
(03841) 282977
www.wismar.de

Konten
DKB

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BLZ 120 300 00	Kto. 102 045 84
IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84	BIC BYLADEM1001
BLZ 140 510 00	Kto. 100 000 363 5
IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35	BIC NOLADE21WIS
BLZ 130 700 00	Kto. 270 575 4
IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00	BIC DEUTDEBRXXX
BLZ130 610 78	Kto. 410 012 3
IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23	BIC GENODEF1HWI

Sparkasse MNW

Deutsche Bank

Volks- und
Raiffeisenbank eG



Organisation der
Hanseatischen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstadt
Bismarck und Wismar
Wahrheitsstätte
seit 2002

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Am Markt 1
23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Iwe
Telefon: (0385) 2070-2832
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-5303
Schwerin, 2. September 2013

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

BBP Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Ihre Anfrage 01.07.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

- mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: lpbk@polmv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.katastrophenschutz-mv.de

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Eva Iwe
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, 05.08.2013
Frau Gralow, ☎ 251 6036



60.2 Abt. Planung
Frau Prante

B-Plan 75/09 „Stadtteilzentrum „Kagenmarkt“

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau-
gesetzbuch (BauGB)**

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Verwaltungsinterne Beteiligung

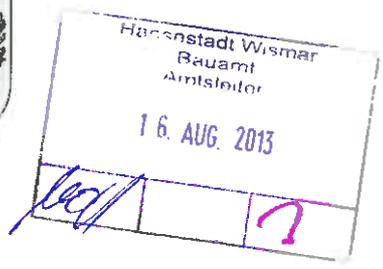
Sehr geehrte Frau Prante,

den in der Entwurfsbegründung, Pkt. 2.9., dargelegten Hinweisen zu Bau- und Bodendenkmalen
ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

R. Gralow
R. Gralow

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern
– Archäologie und Denkmalpflege –**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 01.07.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-75/09-02

Schwerin, den 15.08.2013

**Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt" der Hansestadt Wismar, hier:
Beteiligung der Behörden zum Planentwurf
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und
Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 55844-0
Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610
Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
Martin-Anderson-Nexo-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5953-0
Fax: 03834 5953-63

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

ANNEHMEN
- 5. AUG. 2013
[Handwritten signature]

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 Wismar

Tel. 03841 233-0
Fax 03841 233-133

service@stadtwerke-wismar.de
www.stadtwerke-wismar.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
01.07.13		T/ha	Herr Piotrowski <i>[Handwritten signature]</i>	03841 233425	31.07.2013

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
Reg.Nr.: 154/13
Az.: 2 - 231

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ lagen uns folgenden Unterlagen als Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor:

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 01.07.2013
- Satzung über den Bauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“, Teil A, Planzeichnung, M.1:1000 mit dem Stand: Juli 2013
- Entwurfsbegründung zum Bauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“, Stand: Juli 2013, Beteiligung der Behörden

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ wie folgt die Stellung:

- Über das Plangebiet des Bauungsplans 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ verlaufen diverse Versorgungsleitungen der Wasser-, Gas- und Fernwärmeversorgung sowie diverse Kabel der Nieder- und Mittelspannungsebene mit den dazu gehörenden Trafostationen.
- Die Wasser- und Fernwärmeleitungen für das gesamte Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Gasversorgungsleitungen sowie die Kabel der Nieder- und Mittelspannungsebene mit den Trafostationen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Wismar Netz GmbH.
- Unter dem Punkt 2.5.2. mit dem Titel „Ver- und Entsorgung“ in Entwurfsbegründung von Juli 2013 steht geschrieben: „Für vorhandene Leitungen, die nicht in öffentlichen Räumen liegen, werden im Bauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt (Planzeichen 15.5. PlanZV)“. Die Leitungsrechte in der Satzung über den Bauungsplan Nr. 75/09 Teil A der Planzeichnung sind für die Stadtwerke Wismar GmbH nicht erkennbar und damit nicht nachvollziehbar.

...

Unter der Darstellung „Sonstige Planzeichen“ soll die gestrichelte Linie in der Zeichenerklärung die zu belastenden Flächen mit Leitungsrechten darstellen, die für uns ebenfalls nicht erkennbar ist. Darum bitten wir Sie um Übernahme der zeichnerischen Darstellungen der Versorgungsleitungen und der Stromkabel mit den Trafostationen aus unseren Bestandsplänen in den Bebauungsplan Nr. 75/09 und mit Leitungsrechten zu unseren Gunsten auszuweisen.

*Feist Schrey
dieses Planzeichen/
↓
K. u. L.
K. u. L.
Anlage
dieses
Darstellung
im B-Plan
(weil nicht
darin ist)*

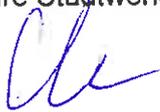
Die Frage der Leitungsrechte ist so abzusichern, dass die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für zwei Stunden gesichert werden kann.

Das Anschreiben der Stadtwerke Wismar GmbH vom 23.05.2012 „Vorhaben der Stadtwerke Wismar GmbH in den Fördergebieten Wismar Ost (WG Kagenmarkt) und Altstadtbereich“ ist weiterhin aktuell.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH



i. V. André Maron



i. A. Karol Piotrowski

Anlage

Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch-, Mittel- und Niederdruck, Fernwärmeversorgungsleitung, Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4465-5975D34 E.DIS AG, Frau Wilhelm



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 12 45
23952 Wismar



Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
E-Mail
dressler@schwerin.ihk.de
Tel.
0385 5103-208
Fax
0385 5103-9208

24.07.2013

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Aus unserer Sicht ergeben sich gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen zu diesem Planung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

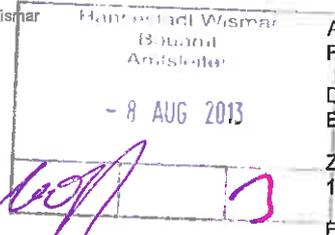
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Rieck
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer Telefon Fax
1.302 03841 / 3040-6353 03841 / 3040-86297
E-Mail:
uebernahme-kva@nordwestmecklenburg.de
Unser Zeichen:
2013-B1-0065
Ort, Datum
Grevesmühlen, 07.08.2013

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
04.07.2013

P.P.

**Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB
sowie
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplan ist katastermäßig in Ordnung.
Sollte diese katastermäßige Richtigkeit bestätigt werden, reichen Sie den Plan bitte erneut bei uns zum Siegel ein.

Mit freundlichen Grüßen

Kieck
Kerstin Rieck

Anlage: Ihr B- Plan mit Entwurfsbegründung zurück

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201300573

Schwerin, den 05.07.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.75/09 Stadtteilzentrum Kagenmarkt

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarktungen auf Bauwerken (Plastkugel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ($\varnothing 3 \text{ cm}$ mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarktung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

▪ **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

▪ **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

▪ **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

▪ **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

▪ **Ordnungswidrig handelt**, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

▪ **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können** zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06

E-Mail: Raumbezug@lavl-vv.de

Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

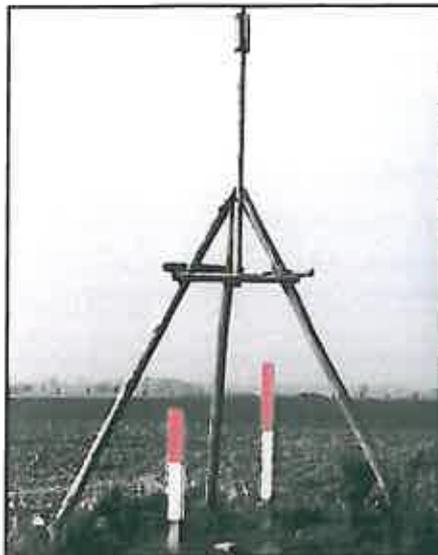
Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: Januar 2011

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

		
<p>TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen</p>	<p>OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p>	<p>HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel</p>
		
<p>BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*</p>		<p>HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke</p>
	<p>Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)</p>	
<p>GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p>		<p>Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“</p>
		
<p>TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>	<p>SFP Messingbolzen Ø 3 cm</p>	<p>SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p>

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

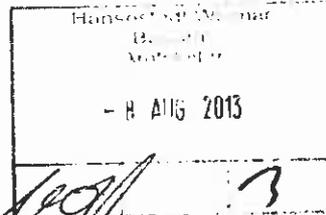
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar



Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrwm.mv-regierung.de
AZ: D1 506-44/13
Datum: 02.08.2013

60.2 b. Paper.

P. Pr.

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.07.2013 (PE 09.07.2013)

Bewertungsergebnis

Dem Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung haben Anschreiben, Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht vorgelegen (Planungsstand Juli 2013).

Die Hansestadt beabsichtigt mit dem B-Plan „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung dieses Bereiches zu schaffen. Insgesamt soll die Entwicklung des Gebietes in Umsetzung des zuvor erstellten städtebaulichen Rahmenplanes für den Stadtteil Wismar Ost gesteuert und die Funktionen Wohnen, Schule, Kindertagesstätte, Sport und Freizeit sowie Infrastruktur und Einzelhandel/Dienstleistungen städtebaulich geordnet werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 14 ha.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrwm.mv-regierung.de

Raumordnerische Bewertung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 43.844 Einwohner (Stand 30.06.2012).

Der Bereich Kagenmarkt ist im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar als „Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Kagenmarkt/Poeler Straße“ ausgewiesen. Danach stellt sich der ZVB sowohl gegenwärtig, als auch zukünftig als ein bipolares Zentrum dar. Die Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt kann das Wohngebiet attraktiver machen und so einen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar leisten und Fortzüge in andere Gemeinden minimieren. Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. insbesondere 4. Siedlungsentwicklung RREP WM).

Bezogen auf den Einzelhandel berücksichtigt der B-Plan die Zielaussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland Raum Wismar (REHK SUR Wismar) vom Dezember 2012. Das REHK SUR Wismar wurde von der Bürgerschaft am 27.06.2013 mit einer inhaltlichen Ergänzung zur Funktionsentwicklung des ZVB Kagenmarkt (die Abgrenzung des ZVB wurde dabei nicht verändert) beschlossen.

Änderungsinhalt des Bürgerschaftsbeschlusses:

„Für das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt (Punkt 6.3.6, S 63 – 64) wird seitens der Verwaltung zur Unterstützung der Argumentation im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Wohngebietszentrum Kagenmarkt“ folgende Konkretisierung zum Konzeptinhalt angeregt: Das ausgewiesene bipolare Zentrum ist zu trennen. Der südliche Bereich mit dem sogenannten „prägenden Anbieter“ (Vollversorger Markant) ist als Hauptzentrum, der restliche Bereich als Nebenzentrum zu kennzeichnen.“

Diese Konkretisierung wird zur Kenntnis genommen, sie berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Unabhängig davon ist zu empfehlen, dass die städtebauliche Begründung dieser Konkretisierung nachvollziehbar dargestellt und dem REHK beigelegt wird (Austauschseite). Dieses sollte dann den Mitwirkenden des Stadt-Umland- Kooperationsprozesses mitgeteilt werden.

Zum B-Plan-Entwurf wird darüber hinaus angemerkt:

Der Bebauungsplan lässt für den nördlichen Bereich eine eindeutige Planungsabsicht im Sinne der Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Investorenabhängig) vermissen. Hier ist eine eindeutige inhaltliche Zielaussage in Sinne einer investorenunabhängigen Umsetzung und im Sinne der Umsetzung des REHK zwingend erforderlich. Es wird empfohlen, eine differenzierte Darstellung des Bestandes und der Planung, insbesondere der Einzelhandels-Verkaufsflächen im Mischgebiet, im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Einzelhandel vorzunehmen (vgl. REHK).

Die Festsetzungen im Textteil B sollten konkretisiert werden. Der Bezug zur Sortimentsliste aus dem REK SUR Wismar wurde durch die Übernahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Liste der „Zentrumsrelevanten Sortimente“ richtig hergestellt. Eine darüber hinaus geplante Zulassung weiterer zentrumsrelevanter Sortimente, wenn beabsichtigt (?), sollte konkret auf die Teilflächen bzw. die Verkaufseinrichtungen ausgerichtet werden. Die 10 Prozent Randsortimentsfestsetzung ist weder städtebaulich begründet, noch gibt es einen Bezug zu den geplanten Einzelhandelseinrichtungen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Verhandlung

Abschließender Hinweis

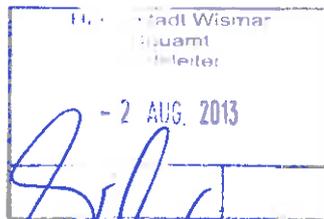
Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Auftrag



Rainer Pochstein

Straßenbauamt Schwerin



Handwritten signature

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Müller-Berthold
Telefon: 0385/511-4422
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: matthias.mueller-berthold@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00
BPlan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt HWIS"

Datum: 31.07.2013

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre eingereichten Unterlagen vom 11.Juli 2013 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr.75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar nur unter Einhaltung der nachgeführten Punkte keine Bedenken bestehen.

Die Grenzen des B-Planes müssen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße liegen. Die angrenzende Landesstraße L 12 ist in nachfolgend aufgeführten Bereichen betroffen: Gemarkung Wismar, Flur 1 Überschneidungen im Einmündungsbereich des Flurstücks 4468/7 und in Teilen des Flurstücks 4468/11 (Philosophenweg).

Desweiteren treten leichte Überschneidungen des Bebauungsgebietes über das Flurstück 3622/19 (neben 4355/19 Poeler Straße) auf. Diese Überschneidungen sind zu korrigieren.

Durch die geplante Verschiebung des Anbindepunktes der Prof.-Frege-Straße entsteht gemäß Punkt 4, Abs. 1 c, Straßenkreuzungsrichtlinie ein neuer Knotenpunkt.

Zu gegebener Zeit sind dem SBA detaillierte Planunterlagen zur Prüfung vorzulegen.

Mit den Planungsunterlagen ist zwingend der Leistungsfähigkeitsnachweis der gewählten Knotenpunktlösung beizubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Handwritten signature of Greßmann
Greßmann

Hansestadt Wismar
60 – Bauamt
Abt. Planung
SG Verkehrs- und Grünflächenplanung

2013-08-12

60 – Bauamt
Abt. Planung
SG Bauleitplanung

B-Plan „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Frau Prante,

dem vorgelegten Entwurf stimmen wir unter Beachtung folgender Hinweise zu:

1. Es wird vorgeschlagen, die öffentliche Verkehrsfläche ^{westlich} ~~östlich~~ der Kita in einem Abstand von 5,00 m vorzusehen. Damit kann eine "Öffnung" der Platzfläche und eine bessere Verbindung zur Promenade „Talliner Straße“ erreicht werden.
2. Die Platzfläche sollte einen konstanten Abstand zur Baugrenze WA 3 haben.
3. Die Grünfläche östlich der Kita und dem öffentlichen Fuß- und Radweg sollte aus Nutzungs- und Unterhaltungsgründen der Kita zugeordnet werden (Flächenaustausch zu Pkt. 1).
4. Die Festsetzungen eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt am SO-Gebiet sind zu überarbeiten.
5. Die Wendemöglichkeit (WA 10) ist in Abstimmung mit dem EVB (Müllfahrzeuge) zu dimensionieren.
6. Hinweise zur Entwurfsbegründung
 - a) Seite 13
Die Verschiebung der Einmündung Philosophenweg / Prof.-Frege-Straße beträgt ca. 30 m.
 - b) Seite 13
An der Prof.-Frege-Straße sind größtenteils keine öffentlichen Gehwege anliegend. Mit der angedachten neuen Planung wird eine nachhaltige Erschließung sichergestellt.

c) Seite 30

Im Bereich der Prof.-Frege-Straße sind im Park- und Grünstreifen auch öffentliche Stellplätze vorgesehen. Aus Unterhaltungsgründen sollten dort keine offenporigen Stellplätze festgesetzt werden.

7. Regelquerschnitt

7.1. a) Prof.-Frege-Straße (zwischen Verbrauchermarkt und Feuerwehr)

Sicherheitsabstand:	0,25 m
Gehweg:	1,80 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Park- und Grünstreifen:	2,00 m
Fahrbahnbreite:	6,50 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Gehweg:	1,80 m
Sicherheitsabstand:	0,25 m
 Gesamt:	 13,60 m

b) Prof.-Frege-Straße (zwischen Platzfläche und Rigaer Straße)

Sicherheitsabstand:	0,25 m
Gehweg:	1,80 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Fahrbahnbreite:	6,50 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Gehweg:	1,80 m
Sicherheitsabstand:	0,25 m
 Gesamt:	 11,60 m

Im weiteren Verlauf der Prof.-Frege-Straße können sich Veränderungen am Regelquerschnitt auf Grund der Vorstellungen der Wohnungsbauträger, in bestimmten Bereichen am mehrgeschossigen Wohnungsbau festzuhalten (ggf. Reduzierung auf 3 Geschosse), ergeben. Es ist zu prüfen, inwieweit zur Kostenminimierung die „äußeren“ Senkrechtparkplätze erhalten bleiben könnten.

In diesem Fall wäre der fehlende 2. öffentliche Gehweg über eine Sicherung des vor den Blöcken liegenden privaten Gehweg möglich.

7.2. a) Rigaer Straße (Einmündung bis 1.Block)

Sicherheitsabstand:	0,25 m
Gehwegbreite:	1,80 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Fahrbahnbreite:	4,75 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Gehwegbreite:	1,80 m
Sicherheitsabstand:	0,25 m
 Gesamt:	 9,85 m

b) Rigaer Straße (1.Block bis Wendeschleife)

Sicherheitsabstand:	0,25 m
Gehwegbreite:	1,80 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Fahrbahnbreite:	4,75 m
Lichtraumprofil:	0,50 m
Gesamt:	7,80 m

7.3. Verkehrsberuhigter Bereich (südlich Verbrauchermarkt)

Gesamt:	6,50 m
---------	--------

7.4. Verkehrsberuhigter Bereich WA 10

Gesamt:	5,00 m
---------	--------

7.5. Fuß- und Radwege: je 3,50 m



Spieß



Wehrverwaltung Wir. Dienen. Deutschland.

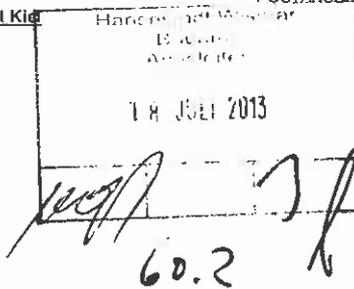


**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr**
Kompetenzzentrum Baumanagement
Kiel - Referat K 4 – Az 45-60-00/5881

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel

BAIUDBw - Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
Postfach 1161 - 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



TEL +49 (0)431-384- 5169
FAX +49 (0)431- 384 -3609
BW 7400 5169
E-MAIL BAIUDBwKompZBauMgmt-KIK4@bundeswehr.org

BEARBEITER Frau Fischer

DATUM 16. Juli 2013

*b. neue Adresse in
Tob einpflegen!*

BETREFF: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
HIER: Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt"
Ort: Hansestadt Wismar, Landkreis: kreisfrei

BEZUG: Hansestadt Wismar, Wismar vom 01.07.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wehrbereichsverwaltung Nord – Außenstelle Kiel wurde mit Ablauf des 30. Juni 2013 aufgelöst.

Die dort bislang – für Sie relevanten – im Dezernat ASt 3 oder im Sachbereich IUW 1 wahrgenommenen Aufgaben werden nunmehr durch das Referat K 4 des sog. Kompetenzzentrums Baumanagement Kiel der neu eingerichteten Bundesoberbehörde Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Feldstr. 234, 24106 Kiel wahrgenommen.

Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr**
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
Referat K 4
Postfach 11 61
24100 Kiel

Dienstgebäude:
Feldstraße 234, 24106 Kiel

Dienststunden (Kernzeiten):
montags 8.00 - 13.30 Uhr,
dienstags und mittwochs 8.30 – 12.00 Uhr

.....

Zu Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit:

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.

Das Plangebiet des o. a. Bebauungsplanes liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst.

Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fischer', with a stylized, cursive script.

Fischer



60 - Bauamt
Abt. Planung



60.2 b. Prop.

**Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung**

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 17-07-2013

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen zum o. g. Bebauungsplan folgendes mit

Die Baugrenze im Bereich „SO Einkaufszentrum“ ist so zu ändern, dass der gesicherte Schutzstreifen der vorhandenen Schmutzwasserleitung (9,6 m) nicht im Baufeld liegt. Zur Lage dieses Schutzstreifens (grün schraffiert) fügen wir Ihnen einen Auszug aus unserer Bestandsdokumentation bei. Die Schmutzwasserleitung wurde vom Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb grundbuchlich gesichert und kann aus technischen Gründen nicht umverlegt werden.

fehlt: Wüstung (Planungsgebiet)

Weiterhin liegen im Baufeld der „Freiwilligen Feuerwehr“ und im Baufeld „WA 3“ öffentliche Abwasseranlagen unserer Zuständigkeit, so dass hier eine Umverlegung dieser Abwasseranlagen erforderlich ist. Daraus resultierend ergeben sich weitere notwendige Leitungsrechte, die aber erst durch eine Planung festgelegt werden können.

Zukünftig bitten wir darum, dass bei der B-Planbearbeitung die Baugrenzen nicht über bereits bestehende Leitungsrechte zu führen sind, da die Umverlegung von bereits grundbuchlich gesicherten Abwasseranlagen erhebliche zusätzliche Kosten verursacht.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

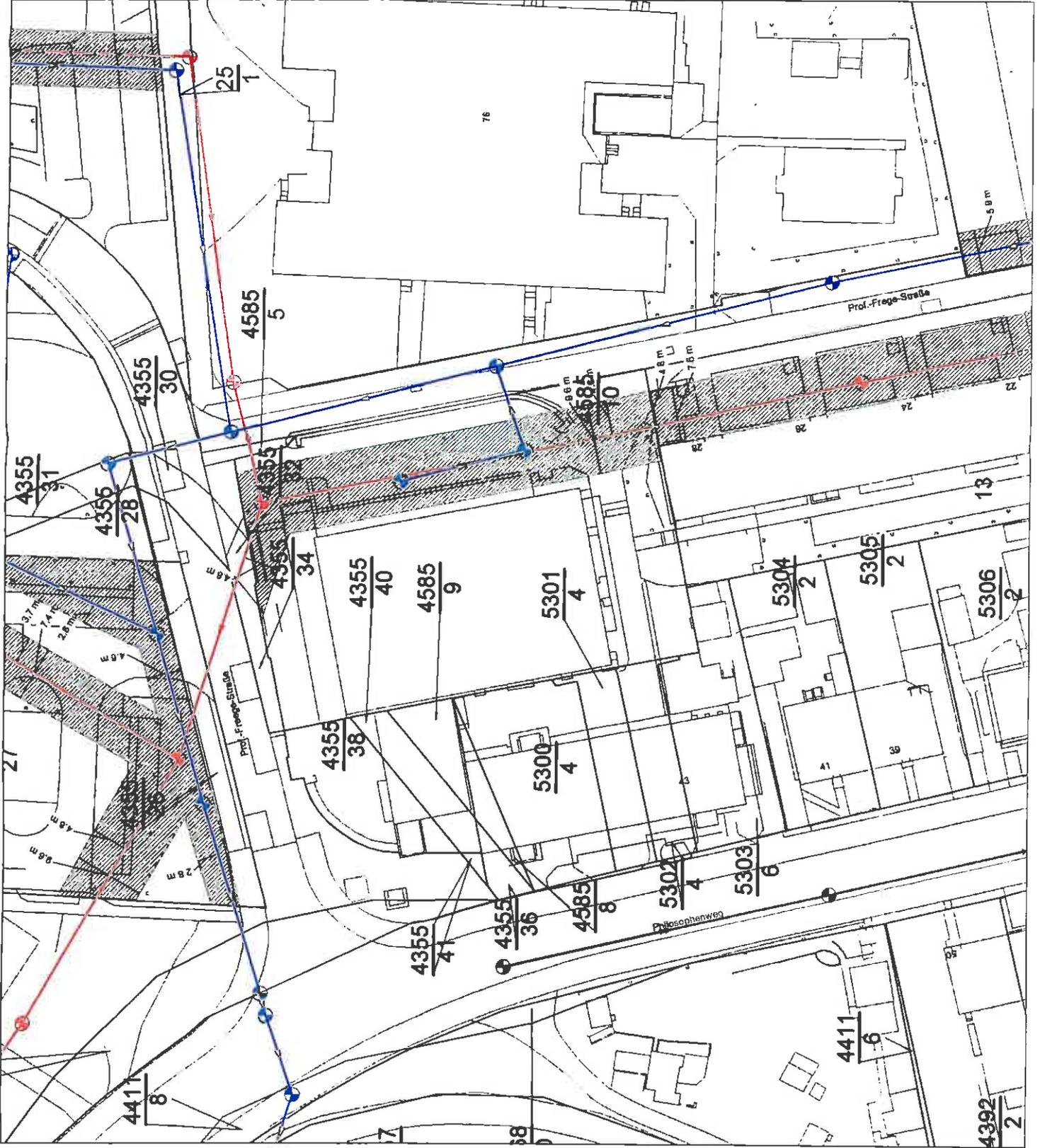
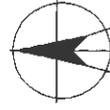
Mit freundlichem Gruß

Wäsch
Betriebsleiter

Legende

-  Haltung-MW
-  Haltung-RW
-  Haltung-SW
-  private oder HA-Haltung RW
-  private oder HA-Haltung SW
-  AWDL-Haltung
-  Schacht-MW
-  Schacht-RW
-  Schacht-SW
-  HA-Schacht RW
-  HA-Schacht SW
-  Schmutzwasserpumpwerk

Höhenbezug HN



Hansestadt Wismar	
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	
Kanalnetz	
SO - Einkaufszentrum	
Maßstab:	1:500
	17.07.2013

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow
vom 19.09.2013

Protokoll vom öffentlichen Teil der Sitzung

zu 12 **Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt"**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Zierow/13/7589

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:		.6
davon anwesend:	.6	
Zustimmung:	.6	
Ablehnung:	.0	
Enthaltung:	.0	
Befangenheit:	.0	

F. d. R. d. A.



i. A. S. Seemann
Verw.-fachangestellte

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden.
Bernslorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow



Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Fachbereich: GB Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: info@grevesmuehlen.de
m.steffen@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6002.st

Datum: 13.08.2013

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: Juli 2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow am 12.08.2013 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

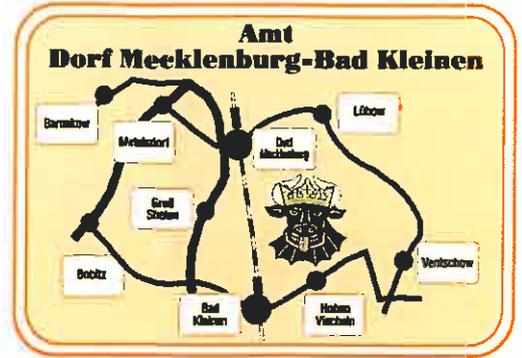
L. Prähler
Leiter GB Bauamt

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

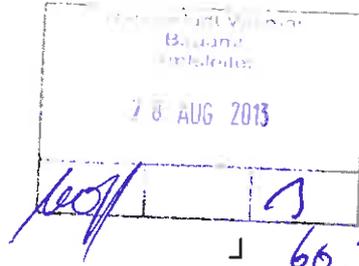
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar



Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
19.08.2013

Stellungnahme der Gemeinde Metelsdorf zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“, der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Metelsdorf stimmt dem Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar zu.

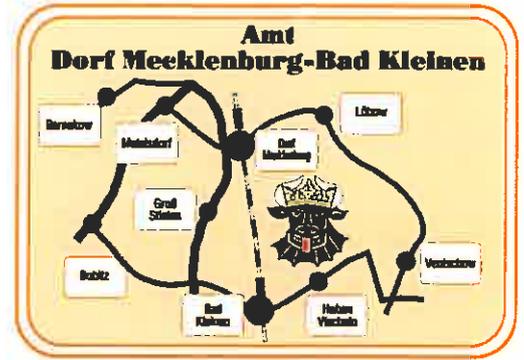
Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

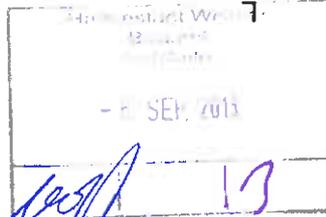
Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar



[Handwritten signature] 13
60.2

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
02.09.2013

Stellungnahme zum Entwurf B-Plan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar zu.

Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter	
16. AUG 2013	
	3
	60.7

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtage
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

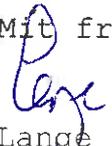
Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/mer	15.08.2013

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 213-31/13).

Mit freundlichen Grüßen


Lange
Abteilungsleiter

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Bürgermeisterin



Gemeinde Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Ostseebad Insel Poel

Hansestadt Wismar
Bauamt – Abt. Stadtplanung
PF 1245

23952 Wismar



Tel.: 03 84 25/4 28 10
Fax: 03 84 25/42 81 22
www.ostseebad-insel-poel.de

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
ri-rei

Datum
2013-08-12

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB
B-Plan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen des o.g. Bebauungsplanes der Hansestadt Wismar erforderlich.
Die Planung berührt nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen


Richter
Bürgermeisterin

Bank:	BLZ	Konto-Nr.	BIC	IBAN
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	140 510 00	1 010 101 010	NOLADE 21WIS	DE02 1405 1000 1010101010
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar	130 610 78	103 324 532		

ANHANG 3 ZUR ANLAGE 1

**FRÜHZEITIGE
ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG
(§ 3 Abs. 1 BauGB)**



60/12-7624/w

1

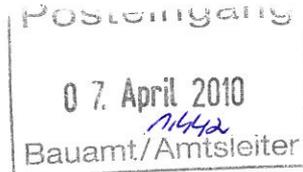
WG Union Wismar eG, Am Salzhaff An der Koggenoor 09a, 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
-Abt. Planung-
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel.: 0 38 41 / 78 36 -0
Fax: 0 38 41 / 76 32 51

E-Mail: WGU-Wismar@t-online.de
Homepage: WGU-Wismar.de

Bearbeiter:



Wismar, 01.04.2010

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Vorfreude haben wir die amtliche Bekanntmachung Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ zur Kenntnis genommen. Ausgehend von der durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 24.04.2008 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung für Wismar Ost haben wir eine konsequente Einbettung und Weiterentwicklung der angedachten Zielsetzungen erwartet. Stattdessen führt der derzeit ausliegende Vorentwurf in vieler Hinsicht tendenziell einen Schritt zurück. Viele grundsätzlich gute Inhalte der Rahmenplanung sind verschwunden und würden zu einer aus unserer Sicht nachfolgenden Benachteiligung der Grundstückseigentümer führen.

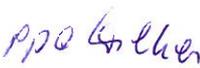
Wünschenswert wäre außerdem eine vorherige Diskussion mit den betreffenden Wohnungsunternehmen gewesen. Der letzte offizielle Termin zu diesem Thema fand am 02.02.2007 in Ihrem Haus statt. Auf unsere schriftliche Stellungnahme vom 14.02.2007 zum Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes haben wir bis dato keine Antwort erhalten. Unser Standpunkt hat sich diesbezüglich bis heute nicht geändert. Ignoranz ist im Sinne einer perspektivisch positiven Stadtteilentwicklung wenig hilfreich. Zur Erinnerung fügen wir dieser Stellungnahme eine Kopie bei.

Gerne sind wir bereit, in einem persönlichen Gespräch die unterschiedlichen Lösungsansätze mit Ihnen zu diskutieren und erwarten hierzu einen Terminvorschlag.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgenossenschaft
Union Wismar eG


Burmeister


ppa Wilken

Vorstand:
Axel Burmeister (Vors.)
Dirk Müller
Vors. Aufsichtsrat:
H.-Ullrich Halluschky

Bankverbindungen:
HypoVereinsbank AG
Kto.-Nr.: 19 204 800
BLZ: 200 300 00

Aareal Bank AG
Kto.-Nr.: 269717
BLZ: 550 104 00

Öffnungszeiten:
Di. 08.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 18.00 Uhr
Do. 08.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr

zusätzl. Vermietungsberatung:
Mo. 08.00 – 12.00 Uhr
13.00 – 15.00 Uhr
Mi. u. Fr. 08.00 – 12.00 Uhr
Sa. nach Vereinbarung

6012 -> 6011 -> 6013
LTH
/ car
(2)

Osterloh & Brüggehagen GbR

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bremen
BLZ 290 400 90
Kto. 150 770 600

Osterloh & Brüggehagen GbR * Marwedeweg 29 * 28355 Bremen
Hansestadt Wismar
Bauamt – Abtl. Planung
Postfach 12 45

23966 Wismar



Bremen, den 12.04.2010

B-Plan Entwurf Wismar - Kagenmarkt Nr. 75/09

Sehr geehrte Frau Prante,

vielen Dank für die Übersendung des Entwurfplanes, der sich hoffentlich bald umsetzen wird.

Zu unserem PENNY-Grundstück möchten wir folgende Anmerkung machen: Bis 2016 wurde der Mietvertrag verlängert. Deshalb möchten wir Sie bitten, die Neuanpflanzung am Sportplatz in der Einmündung Poeler Str./Tallin Str. zurückzunehmen. Das Grundstück ist sowieso schon sehr schwer einzusehen. Durch diese mächtige Begrünung ist der Markt noch schwerer zu erkennen. Wir möchten der Firma PENNY durch den neuen B-Plan bessere Standortbedingungen bieten, um den Markt langfristig ins neue Stadtteilzentrum einbinden zu können.

Vielen herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

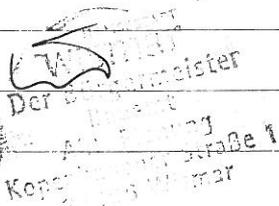
Osterloh & Brüggehagen GbR

Holger Osterloh

77	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09 "STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT" AUSLEGUNGSZEIT: 24.03.2010-01.04.2010	171-172
----	--	---------

Wisnar, 24.3.2010

kein Eintrag

The block contains a handwritten signature and an official stamp. The signature is written in blue ink and appears to be 'W. Wisnar'. The stamp is a rectangular official seal with the text 'Der Bürgermeister' and 'Kagenmarkt' visible. There is also a handwritten 'W' in a circle next to the signature.

**ANHANG 4 ZUR
ANLAGE 1**

**ÖFFENTLICHE
AUSLEGUNG
(§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Osterloh Et von Engelbrechten GbR
Herrn Osterloh
Marwedeweg 29
28355 Bremen

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/ in: Frau Prante
Zimmer:
Telefon: 251- 6024
Fax: 251- 6002
E-Mail: BPrante@wismar.de
Datum: 22.07.2013

PA 22.7.13/CP

Bebauungsplan Nr. 75/09 „Wohngebietszentrum Kagenmarkt“
Ihr Schreiben vom 17.07.2013

Sehr geehrter Herr Osterloh,

in Abstimmung mit dem stellv. Bürgermeister Herr Berkahn werden wir Ihr o.g. Schreiben als Einwendung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung innerhalb des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 75/09 bearbeiten.

Derzeit wird für den o.g. Bebauungsplan die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB ist in Vorbereitung.

Ihre Anregungen und Hinweise werden nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 (3) BauGB im Detail geprüft und der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als dem abschließenden Beschlussgremium in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgelegt.

Von dieser Bürgerschaftsentscheidung erhalten Sie anschließend unaufgefordert eine Mitteilung.

Wir dürfen uns zunächst für Ihr Interesse an der städtebaulichen Planung der Hansestadt Wismar bedanken. Sollten weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

2217
PA
7.5
Isbarn
Bauamtsleiterin

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. u. Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch ganztägig geschlossen

Konten
DKB
Sparkasse MNW
Deutsche Bank

Volks- und
Raiffeisenbank eG

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000
BLZ 120 300 00 Kto. 102 045 84
IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84 BIC BYLADEM1001
BLZ 140 510 00 Kto. 100 000 363 5
IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35 BIC NOLADE21WIS
BLZ 130 700 00 Kto. 270 575 4
IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00 BIC DEUTDEBRXXX
BLZ130 610 78 Kto. 410 012 3
IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23 BIC GENODEF1HWI

Telekontakte
Telefon
Telefax
Web

(03841) 251-0
(03841) 282977
www.wismar.de



Organisation der
Vereinten Nationen für
Bildung, Wissenschaft,
Kultur und Kommunikation



Historische Altstadt
Stralsund und Wismar
Weltkulturerbe
seit 2002

Osterloh & von Engelbrechten GbR

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bremen
BLZ 290 400 90
Kto. 150 834 000

Osterloh & von Engelbrechten GbR

EINSCHREIBEN

Hansestadt Wismar

Thomas Beyer - Bürgermeister der Hansestadt Wismar

Senator Michael Berkhahn

Postfach 12 45

23952 Wismar

Vorab per Mail

Bremen, den 17.07.2013

Ihr Schreiben vom 03.07.2013

B-Plan 75 / 09 Penny-Markt

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Senator Berkhahn,

Ihrem o. g. Schreiben muss ich entschieden widersprechen. Gegen den Entwurf des B-Planes legen wir Widerspruch ein.

Es ist unglaublich, das wir zufällig davon hören, ohne von Ihrer Behörde in Kenntnis gesetzt zu werden, dass auf unserem Nachbargrundstück ein SO-Gebiet festgelegt werden soll. Ihre Mitarbeiterin Frau Prante hat uns darüber erst am 30.04.2013 informiert. Ich habe Herrn Berkhahn dazu am 13.05.2013 geschrieben.

Mir liegt jetzt das beschlossene Einzelhandelskonzept der Firma Junker + Kruse vor. Mit Herrn Kruse stehe ich auch in Kontakt. Aus diesem Gutachten geht eindeutig hervor, das unsere Flächenenerweiterung über 800m² Verkaufsfläche gewünscht wird, da Sie konsequent auf die Stadtteilzentren wirkt (S. 77 + 90).

Wir erwarten diese klare Weichenstellung der Politik und die planungsrechtliche Umsetzung in der Bauleitplanung. Sie können nicht einfach ein solches Gutachten mit nicht nachvollziehbaren Konkretisierungen außer Kraft setzen, die als unabdingbar festgelegt wurden.

Wir haben nichts gegen die Festsetzung des Markt-Bereiches als SO-Gebiet. Eine Verkaufsfläche von nur 800m² ist für die heutigen Bedürfnisse für unser Grundstück nicht mehr akzeptabel. Die Flächenzuwächse der Discounter ist größer (1000m² VK, 1250m² Gesamtfläche), was auch klar aus dem Gutachten hervorgeht.

Wir möchten dem Wunsch der Penny-Gruppe nachkommen, nachdem endlich die Umsätze dort befriedigend sind. Wir wollen das Stadtteilzentrum dort für die Zukunft stärken, was auch Ihr Interesse und das der Politik sein sollte.

... 2

Osterloh & von Engelbrechten GbR

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass der Flächenzuwachs des Marktmarktes, ausgehend vom Limit von 800m², ca. 50 % ausmacht. Unser Bestreben auf Flächenvergrößerung beträgt nur 25 %. Somit ist unser Markt immer noch „untergeordnet“.

Die Frage ist, wo bleiben die kleinteiligen Einzelhändler und Dienstleister wie Computer, Fahrräder, Friseur etc. wenn auch dem SO-Gebiet ein Markt in dieser Größe entsteht?

Bei der Grundstücksgröße wären für diese Nebenmieter kein Platz mehr. Eine Ausweichfläche könnte aber neben dem Penny-Markt geschaffen werden, da dort noch weiteres Grundstückspotenzial vorhanden ist.

Wir bitten Sie, den B-Plan Entwurf zu ändern und stehen auch gerne zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Osterloh & von Engelbrechten GbR

- Holger Osterloh -

Ausdrücklich gilt, dass die in Abbildung 1 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter“ darstellen. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit sowie insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens in Bezug auf Lage, Art und Umfang sind durch entsprechende Einordnungen und Bewertungen sicherzustellen. Darüber hinaus sind einer „zügellosen“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** im SUR Wismar **Grenzen gesetzt**, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der regionalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe - jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten** sowie zu **negativen städtebaulichen Auswirkungen** kommen.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots** im SUR Wismar führen. Wichtiger Eckpunkt ist in diesem Zusammenhang, dass zusätzliche Einzelhandelsangebote nur an den **„richtigen“ Standorten** zu realisieren sind. In der Regel bedeutet dies, dass zentren- und auch nahversorgungsrelevante Angebote in die zentralen (Einzelhandels-) Bereiche des SUR Wismar und damit primär in die Hansestadt Wismar gelenkt werden, da eine Konzentration an ungeeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten Umsatzumverteilungseffekte zulasten der bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen bedingen kann.

Ebenso besitzt die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote - sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen - hohe Priorität.

Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen.

ist festzuhalten, dass die Einordnung von potenziellen Ansiedlungsvorhaben sowie von Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist.

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 Angebotsituation** 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.

Eine auf arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Wismar wird über das **Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung** zum Ausdruck gebracht (vgl. Karte 9). Durch eine konsequente Umsetzung dieses Leitbilds im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung soll ein sich verschärfender Wettbewerb, der überwiegend zu Lasten der städtebaulichen Zentren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstrukturen gehen würde, unterbunden werden.

heit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Die wichtigsten Differenzierungskriterien insbesondere hinsichtlich der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind der folgenden Tabelle 6 noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 6: Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Städtebauliche- und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

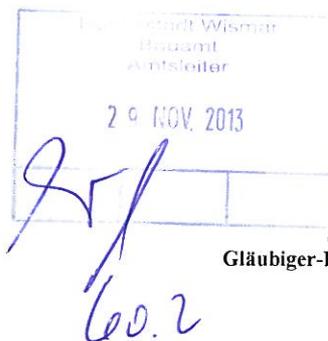
Tabelle 8: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb		Lage				Ergänzungsstandorte	GE / GI (gem. BauNVO)
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	Innerhalb ZVB ³⁶	außerhalb ZVB			
nah- versorgungs- relevant	≤ 800 m ²	Supermarkt, Lebensmittel-discounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialge-schäfte; z.B. Süßwaren; Le-bensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion in der Hansestadt Wismar, Grundversorgungsfunktion in den Umlandkommunen, Zentrenverträglichkeit	-	Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg	
	> 800 m ²	SB-Warenhaus, Verbraucher-markt, Supermarkt, Lebensmit-tel-discounter	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion in der Hansestadt Wismar, Grundversorgungsfunktion in den Umlandkommunen Zentrenverträglichkeit	-	-	
zentren- relevant	≤ 800 m ²	Parfümerie, Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachge-schäft, Spielwarenfachgeschäft	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg	
	> 800 m ²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	Nur innerhalb des Kernbereiches der Wismarer Innenstadt, ausgewählte Sortimen-te (gem. S. 56) auch in den Ergänzungsflächen der Wismarer Innen-stadt	-	-	-	

³⁶ ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG, Philipp-Müller-Str. 65, 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar



Tel. 03841/ 72 74 - 0
Fax 03841/ 72 74 - 19
info@wismarer-wg.de
www.wismarer-wg.de

Steuer-Nr.: 080/135/00860
Gläubiger-ID: DE38ZZZ00000099583

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom
kai-sev

Telefon, Name
(03841) 72 74 -
0

Datum
2013-11-25

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem ausgelegten Planentwurf nehmen wir als unmittelbar betroffene Anlieger wie folgt Stellung.

Wir begrüßen grundsätzlich die geplante Aufwertung des Wohngebietes durch Schaffung eines Stätteilzentrums sowie die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. ✓

Insbesondere bei der weiteren Planung der Straßenerneuerung halten wir die Einbeziehung des EVB Wismar hinsichtlich Neuverlegung von Abwasserleitungen im Straßenbereich für erforderlich. ✓

Für die Wiederbebauung der bereits beräumten sowie zukünftig noch zu beräumenden Bauflächen bedarf es technisch und rechtlich sicherer Anschlussmöglichkeiten. Bei möglichen Neuparzellierungen und Wechseln von Grundstückseigentümern wird dies noch wichtiger.

Im Gebiet WA1 gehen wir davon aus, dass im Zuge der Straßenumverlegung eine Überfahrt von der Professor-Frege-Straße zur Stellplatzanlage an der Rigaer Str. 10 erhalten bleibt. ✓

Für das Gebiet WA7 sieht der Planentwurf den Neubau eines straßenbegleitenden Gehweges entlang der Professor-Frege-Straße vor. Die geplante Wegführung verläuft im Bereich der jetzt vorhandenen privaten Stellplatzanlage.

Eine Enteignung der privaten Grundstücksteile durch die momentan geplante Wegführung würden wir nicht akzeptieren und eine rechtliche Auseinandersetzung nicht scheuen.

Bankverbindungen:

Commerzbank Wismar • BLZ 130 400 00 • Konto-Nr. 35 988 77
IBAN: DE 20 1304 0000 0359 887700, SWIFT BIC: COBADEFFXXX
Deutsche Kreditbank AG Rostock • BLZ 120 300 00 • Konto-Nr. 103 002
IBAN: DE 35 1203 0000 0000 103002, SWIFT BIC: BYLADEM1001
Amtsgericht: Schwerin GnR Nr. 185

Vorstand:
Reinhard Severin
Frank Zedler
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Fred Spiegel

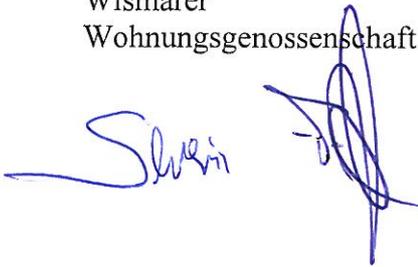
Für die weitere Nutzung des Wohngebäudes Professor-Frege-Str. 42-48 mit 60 Wohnungen ist die Erhaltung dieser 26 Stellplätze existenziell notwendig.
Weitere Stellplätze zur Deckung des Bedarfs können ggf. auf angrenzenden privaten Grundstücksflächen geschaffen werden.

Wir schlagen daher vor, die Wegeführung hinter den Stellplätzen anzuordnen. Diese Bauweise ist bereits bei der Erneuerung der Johannes-R.-Becher-Straße im Wohngebiet Friedenshof erfolgreich realisiert worden.
Dabei würden auch die Baukosten für die öffentliche Infrastruktur in diesem Abschnitt der Professor-Frege-Straße deutlich geringer ausfallen.

→ öff-
folgende
Grundstück
↓
paral - ?
Gehweg

Mit freundlichen Grüßen

Wismarer
Wohnungsgenossenschaft eG



Bankverbindungen:

Commerzbank Wismar • BLZ 130 400 00 • Konto-Nr. 35 988 77
IBAN: DE 20 1304 0000 0359 887700, SWIFT BIC: COBADEFFXXX
Deutsche Kreditbank AG Rostock • BLZ 120 300 00 • Konto-Nr. 103 002
IBAN: DE 35 1203 0000 0000 103002, SWIFT BIC: BYLADEM1001
Amtsgericht: Schwerin GnR Nr. 185

Vorstand:
Reinhard Severin
Frank Zedler
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Fred Spiegel

GANTEN HÜNECKE BIENIEK & PARTNER
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

POSTFACH 10 58 06 · 28058 BREMEN

Vorab per Telefax: 03841-282977
Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt/Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar



PROF. DR. HANS GANTEN¹
GEORG-WILHELM BIENIEK⁷
DR. CHRISTIAN SCHULTZ-BLEIS, NOTAR³
DR. MARTIN VOGELSANG^{1,2}
HANS-JURGEN WOLF, NOTAR
DR. GEORG-WILHELM BIENIEK, LL.M.^{1,3,6}
VOLKER PARBS¹
DR. NICOLAI ROSIN²
HANS CLAUSSEN, NOTAR⁴
EVA-MARTINA MEYER-POSTELT^{1,5}
JOHANNES BIENIEK, LL.M.⁶
DR. MARCO DJORDJEVIC
HERMANN ERSFELD

Bremen, den 10.12.2013

Telefon-Durchwahl: 0421-3290755
Telefax-Durchwahl: 0421-3378559
eMail: rosin@ghb-law.de
Unser Zeichen: 01089/13 18 / stö

Osterloh ./ Hansestadt Wismar
Einwendungen: Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt"
Grundstücke: Wismar, Poeler Straße 75
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 4355/16 und 4568/59

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Huschner,

hiermit zeigen wir Ihnen die rechtliche Vertretung unserer folgenden Mandanten an:

1. Osterloh Brüggehagen GbR, Marwedeweg 29, 28355 Bremen, vertreten durch den
Gesellschafter Holger Osterloh
2. Herr Holger Osterloh, Marwedeweg 29, 28355 Bremen
3. Holger Osterloh & Brigitte von Engelbrechten GbR, vertreten durch die
Gesellschafter Holger Osterloh und Brigitte von Engelbrechten,
4. Frau Brigitte von Engelbrechten, Marwedeweg 29, 28355 Bremen

Ganten Hünecke Bieniek & Partner
Ostertorstraße 32 · 28195 Bremen
Partnerschaftsgesellschaft, AG Bremen,
Reg.-Nr. 64, Steuer-Nr. 460/159/04737
info@ghb-law.de · www.ghb-law.de

NETZWERK
BAUANWÄLTE www.netzwerk-bauanwaelte.de

Sparkasse Bremen
(BLZ 290 501 01) Konto 1037571
IBAN: DE15 2905 0101 0001 0375 71
BIC: SBREDE22
Bremische Volksbank
(BLZ 291 900 24) Konto 22488000
IBAN: DE84 2919 0024 0022 4880 00
BIC: GENODEF1HB1

1 auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
2 auch Fachanwalt für Verwaltungsrecht
3 auch Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
4 auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
5 auch Mediator
6 LL.M. (Real Estate Law)
7 Dipl.-Betriebswirt (FH)

an. Die Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Namentlich die Vollmacht von Herrn Osterloh ist in der **Anlage 1** beigefügt.

Weitere Vollmachten können auf Anforderungen nachgereicht werden.

Namens und in Vollmacht unserer oben genannten Mandanten erheben wir folgende Einwendungen:

Meine Mandanten wenden sich gegen den Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten durch die Poelerstraße begrenzt. Hier liegen auch die Eigentumsflächen der Einwender, meiner Mandanten, namentlich das im Eigentum meiner Mandanten stehende Grundstück in Wismar, Poelerstraße 75, Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücke 4355/16 und 4568/59 u.a. Dort befindet sich ein verpachteter Lebensmittelmarkt, Kagenmarkt, Penny-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie außerhalb des Plangebietes in der Poelerstraße 75 einen beabsichtigten Getränkemarkt.

Im Einzelnen:

I.

Nach den mir vorliegenden Satzungsgrundlagen der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 75/09 ist ausweislich der Überschrift „Stand August 2013“ der Entwurfsbegründung die Entwicklung des „Stadtteilzentrums Kagenmarkt“.

Am 30.04.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans. Dieser Bereich ist als Kern des bestehenden Wohngebietes Kagenmarkt neu zu überplanen, so das angegebene Erfordernis der Planaufstellung und die allgemeinen Ziele (S. 3 der Begründung). 1990 hatte der Stadtteil Wismar noch 5.767 Einwohner, wobei die Zahl bis Ende 2011 auf 4.494 Einwohner sank. Grundlage für die Planung soll der im April 2008 von der Bürgerschaft beschlossene städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Wismar-Ost sein. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wismar-Ost und wird im Nordwesten durch die Poelerstraße begrenzt. Im Flächennutzungsplan wird Wohnbaufläche festgesetzt. Auf S. 5 unter 1.4 sind die Planungsabsichten und Ziele genannt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für eine Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt einschl. Straßenführung sowie für eine Wiederbebauung von Rückbauflächen im Wohngebiet geschaffen werden.

Hinsichtlich des Planinhaltes und der Art und Maß der baulichen Nutzung gibt es überwiegend Ausführungen zum allgemeinen Wohngebiet, da ein großer Teil des Plangebietes als solcher festgesetzt ist. Auf S. 6 unten, 7 oben wird darauf hingewiesen, dass einerseits die Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen auf das im regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellten Nahversorgungszentrum Kagenmarkt erfolgen soll und andererseits eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereichs geschaffen werden könne.

Auf S. 7 unter 2.1.2 werden Ausführungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet GE gemacht.

Wörtlich steht dort:

„Der Bereich nördlich der Talliner Straße/Poeler Straße wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier befinden sich derzeit eine Tankstelle und ein Discounter-Markt. Diese sind in den 1990er Jahren entgegen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes für das Wohngebiet Kagenmarkt zusätzlich entstanden.“

Auf S. 8 werden dann weitere Ausführungen gemacht. Maßgeblich wird auch darauf hingewiesen, dass das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als sog. „bipolares“ Zentrum dargestellt wird. Der südliche Bereich mit sog. prägenden Anbietern mit Vollversorgern sei als Hauptzentrum vorgesehen und der restliche Bereich als Nebenzentrum.

Sodann werden Ausführungen zum Sondergebiet entlang der Prof.-Frenge-Straße mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche gemacht.

Auf S. 10 Mitte wird ausgeführt, dass, um zur Erreichung der Ziele, entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich seien. So solle eine moderate Erhöhung der Verkaufsraumflächen und damit eine zeitgemäße, komfortablere Warenpräsentation durch die Anbieter auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (z.B. niedrigere Regale, breitere Gänge zwischen den Regalen als Angebote, speziell auch für ältere Bevölkerung) möglich werden.

Bereits hier sei angemerkt, dass meine Mandanten nicht im Ansatz nachvollziehen können, warum sie hierunter nicht fallen, da gerade diese Entwicklung auch für sie zutrifft und sie diese Entwicklung auch wünschen.

Unter Erschließung 2.5.1, S. 15, vorletzter Abs., wird auf die Anbindung der Talliner Straße an die Poeler Str. hingewiesen und das dort festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen für Schulen und Sporthallen (Erschließung).

II.

Die Einwender haben sowohl Grundstücke im Plangebiet (vermieteter Penny-Markt mit Shops) als auch außerhalb des Plangebietes, wie oben dargestellt.

Die Einwender sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan bereits nicht erforderlich ist. Sollte er von der Politik als erforderlich angesehen werden, müsse eine Gleichbehandlung stattfinden auch vor dem Hintergrund des aktiven und passiven (§ 1 Abs. 10 BauNVO) Bestandsschutzes.

Zugunsten der Einwender ist nicht ansatzweise ersichtlich, welche städtebaulichen Ziele die Antragsgegnerin mit der Planung kohärent verfolgt, da es massive Widersprüche zum Einzelhandelskonzept und der historischen Entwicklung gibt. Insbesondere vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung seit 1992 bis heute wird hier mit dem Planungsrecht Wettbewerbsrecht gemacht, obwohl das Planungsrecht grundsätzlich wettbewerbsneutral sei. In der Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen und den Belangen der Einwender hat die Hansestadt Wismar bisher nicht die historische Entwicklung und den Standort zugunsten der Einwender berücksichtigt und andere Standorte bevorzugt, so dass dies zu einer Existenzvernichtung führen wird. Ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Einzelhandelsentwicklung, das zusammenhängend durchgehalten werde, ist nicht ersichtlich. Es rechtfertigt hier auch nicht die Benachteiligung der Einwender. Auch kann hier nicht erkannt werden, inwieweit hier Einzelhandelskonzepte Gegenstand der Planung geworden sind. Alternativplanungen und Standortanalysen zugunsten der Einwender seien ebenfalls nicht ersichtlich. Zudem verändert die Planung die bestandsgeschützte Grundstückssituation der Antragsteller nachhaltig und verletzt ihr Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG.

Die Abwägungsfehler, die derzeit ersichtlich sind, sind auch offensichtlich auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen.

Die Einwender sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes als Eigentümer betroffen. Als Eigentümer sind sie auch in ihrem Vertrauensschutz in den Standort und in ihren Investitionen in den Standort betroffen, so dass sie ein Rechtsschutzbedürfnis haben und auch einwendungsbefugt sind.

Die Einwendungsbefugnis ergibt sich neben der materiellen Betroffenheit zusammengefasst aus folgender Argumentation:

Bereits 1992 gab es den Wunsch der Hansestadt Wismar, den Antrag meiner Mandanten, namentlich von Herrn Holger Osterloh, auf Errichtung eines Einkaufszentrums am Kagenmarkt für die Fa. REWE & Co. als Betreiberin (heute Penny-Markt) für diese Handelseinrichtung zu fördern. Als potentieller Investor waren meine Mandanten 1992 herzlich willkommen (vgl. Schreiben vom 27.07.1992, **Anlage 2**).

Bereits unter der Nr. 1257/07 ist die Bauvoranfrage für den - außerhalb des Plangebiets befindlichen - Getränkemarkt mit einer Größe von ca. 315 m² genehmigt worden. Als **Anlage 3** fügen wir die Anhörung vom 6. Januar 2009 für die Voranfrage des Umbaus des Lebensmittelmarktes und Erweiterung auf 800 m² Verkaufsfläche und die Verlagerung der Schaufflächen im Getränkemarkt bei, als **Anlage 4** die Verlängerung des Vorbescheides nach § 75 Landesbauordnung M-V bis zum 23.02.2013. Leider wurde die rechtzeitige Verlängerung versäumt. Ausweislich der **Anlage 5** und Schreiben der Hansestadt Wismar vom 15. März 2013 ist der Bauvorbescheid zum Az.: 00788-08-01 durch Bescheid vom 04.05.2012 zum Az.: 71-1201 bis zum 23.02.2013 verlängert worden. Der Antrag vom 11.03.2013 war mit abgelaufen.

Argumentativ weisen meine Mandanten und die Einwender darauf hin, insbesondere Herr Holger Osterloh, dass die Hansestadt Wismar sich in Widerspruch zu dem städtebaulichen Konzept setzt und damit zu dem regionalen Einzelhandelskonzept. Gewollt ist aus Sicht meiner Mandanten und Einwender die städtebauliche Verknüpfung. Diese wird mit der Planung nicht erzielt.

Der städtebauliche Entwurf sieht WA 3 und nicht SO vor. Dies ist existenzvernichtend. Insbesondere die Aussage unter 2.1.2, S. 7 der Begründung, und unter 2.1 auf S. 10

Mitte, dass „eine moderate Erhöhung der Verkaufsraumflächen und damit eine zeitgemäße, komfortablere Warenpräsentation durch die Anbieter auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (z.B. niedrigere Regale, breitere Gänge zwischen den Regalen als Angebote, speziell auch für die ältere Bevölkerung) ermöglicht werden“ sollen, stellt einen Kernwunsch der Einwender dar. Der Ausschluss dieser Entwicklung ist aus Sicht der Einwender rechtswidrig und verletzt sie in ihren subjektiven Rechten und ist darüber hinaus existenzbedrohend.

Auch für den betreffenden Bereich des Eigentums meiner Mandanten hat es immer nur Planungen über Einzelhandel dort gegeben. Die jetzige Planung ist rechtswidrig.

Die Bauzone hat sich bei dem GE anstatt MI verschlechtert. Es ist eine Herabzonung. Die Verbesserung des Einzelhandels an richtiger Stelle wäre geboten. Meine Mandanten regen Folgendes ausdrücklich an:

- Aufgrund des demographischen Wandels benötigen meine Mandanten für ihre Flächen auch Umregalierung für ältere Menschen lt. Begründung im SO-Gebiet.
- Die Bauzone ist jetzt kleiner als die GRZ von 0,6 durch die festgesetzten Parkplatzflächen.
- Meine Mandanten haben jetzt 1.252 m² GRZ. Nach Rechtsprechung und dem Baugesetz wird ab 1.200 m² vom großflächigen Einzelhandel gesprochen.
- Meine Mandanten haben 600 m² bezüglich des Penny-Marktes zzgl. 300 m² Shops zzgl. 350 m² genehmigte Fläche von damals für Getränke (außerhalb des Plangebiets) liegenden Flächen.
- Damit sind meine Mandanten bei 1.250 m² Verkaufsfläche.
- Neben dem SO-Gebiet von 1.200 m² kann zusätzlich noch ca. 650 m² Verkaufsfläche in WR 3 gebaut werden. Damit sind meine Mandanten mit ihrem verpachteten Penny-Markt immer noch kleiner als die anderen Flächen.

Im Einzelnen:

1.

Zunächst besteht bereits keine Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs.3 BauGB. Die planerische Konzeption der Gemeinde ist nicht ersichtlich, da sie dem Einzelkonzept, welches im Übrigen nicht Gegenstand der Bauleitplanung in den Begründungen ist, widerspricht.

Hierauf wird im Folgenden noch im Einzelnen eingegangen werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit besteht aber auch hinsichtlich der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ebenso wenig wie vor dem Hintergrund der für meine Mandanten betroffenen Herabzonung des Gebietes (ihres Eigentums), insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten weiteren Investitionsmaßnahmen in den Standort.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsfachplanes für die Hansestadt Wismar von Dezember 2007 des Büros Junkers + Kruse Stadtforschung und Planung aus Dortmund wird dort auf S. 24 des Konzeptes für den zentralen Versorgungsbereich: Stadtteilzentrum Poeler Str./Philosophenweg ausdrücklich im zweiten Spiegelstrich darauf hingewiesen, dass eine „Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für die ansässigen Lebensmittelanbieter (insbes. Verkaufsflächenerweiterungen auf marktgängige Dimensionierung zuzulassen)“ ist. Hiergegen wird verstoßen. Das Einzelhandelskonzept und der Bebauungsplan sind somit nicht im Ansatz deckungsgleich. Auch nach diesem Konzept sind etablierte Standorte zu stärken. Hieran mangelt es. Auch die Investitionsabsichten meiner Mandanten sind nicht berücksichtigt worden. Sie stehen auch im Zusammenhang mit dem nicht im Plangebiet befindlichen Getränkemarkt. Der Pächter, Penny, wünscht Erweiterungsflächen. Dieser Wunsch würde auch für andere gewerbliche Pächter zutreffen. Der Penny-Markt wird von der Bevölkerung auch gut angenommen. Darüber hinaus sind die Einzelhandelskonzepte auch den Planunterlagen nach unseren Erkenntnissen nicht beigefügt worden. Im Ergebnis sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel(ausschluss) keine konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, sondern stehen zu ihm im Gegensatz. Zutreffend wäre eine Ausdehnung der Einzelhandelsflächen im Bestand, d.h. der ansässigen Lebensmittelanbieter, wie im Konzept genannt. Auch erweiterter Bestandsschutz ist nicht gewährleistet worden.

Auch die Planentwicklung ist nicht erkennbar, so dass im Ergebnis die Grundsätze der Planentwicklung nicht gewahrt worden sind.

2.

Im Ergebnis sind auch Ziele der Raumplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht eingehalten worden. Im Ergebnis treten erhebliche Widersprüche auf.

Die Wohnungsnahverversorgung würde durch eine Erweiterung des Marktes gestärkt.

3.

Die ordnungsgemäße Prüfung der planrelevanten Belange der Privaten ist nicht gewährleistet worden, so dass gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen worden ist. Insbesondere sind die Eigentumsbelange der Einwender nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden.

Kern unserer Argumentation ist Folgendes:

Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes und seines Entwicklungspotentials abwägungserheblich. Hiergegen ist verstoßen worden. Insbesondere haben meine Mandanten auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen und vor dem Hintergrund der Einzelhandelskonzeptes auch auf die Ausweitung hin Vermögensdispositionen getroffen und sich hierauf eingerichtet und im Vertrauen hierauf gehandelt.

Dies ist auch aktenkundig.

Ausweislich des Schreibens der Hansestadt Wismar vom 05.06.2008 durch den Amtsleiter, Herrn Huschner, **Anlage 6**, war die Anfrage zu weiteren Lebensmittelmärkten im Bereich des Kagenmarkts im Stadtteil Wismar-Ost der Hansestadt Wismar bekannt. Meine Mandanten haben schriftlich mit Schreiben vom 12.04.2013, **Anlage 7**, hinsichtlich des hier streitigen Bebauungsplanes auch darauf hingewiesen, als Eigentümer der Immobilie Kagenmarkt, Penny-Markt, auf die Etablierung des Penny-Marktes hinzuweisen. Der Flächenbedarf des SB-Marktes wird in absehbarer Zeit allerdings größer werden. In diesem Rahmen wurde auf die Bauvoranfrage zum Az.: 788/08-1 hingewiesen. Darüber hinaus auch auf die Entwicklungsmöglichkeit der Vergrößerung um 200 m² Fläche. In diesem Rahmen hat namentlich Herr Osterloh auf S. 24 des Einzelhandelskonzeptes des Büros Junkers + Kruse vom Dezember 2007 (S. 24) hingewiesen. Somit war der Verwaltung auch die Planung meiner Mandanten und ihr Vertrauen in eine Änderung zu ihren Gunsten bekannt.

Ausweislich des Schreibens vom 13. Mai 2013, **Anlage 8**, wurde nochmals Stellung genommen. Nach Rücksprache mit dem Pächter, der Fa. Penny, wird für die Zukunft eine Verkaufsfläche von 1.000 m² angestrebt. Dieses wäre mit Lagerfläche 1.250 m² Nutzfläche. Hierin sehen meine Mandanten einen zukunftsorientierten Wert. Dieses wurde im

Einzelnen ausgeführt. Das Schreiben vom 13. Mai 2013, Anlage 8, wird zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

Darüber hinaus ist in dem Schreiben hervorgehoben worden, dass vom Herrn Bürgermeister der Hansestadt Wismar bereits mit Schreiben vom 02.06.2008 eine Erweiterung zugesagt wurde. Unstreitig gehört lt. Einzelhandelskonzept das Stadtteilzentrum als zentraler Versorgungsbereich zu dem Entwicklungspotential einer Erweiterung.

Zum Nachweise der Expansionsmöglichkeit verweisen wir auf das Schreiben der Penny-Markt GmbH, Gebietsleiter Expansion, Region Ost, Herrn Wodtke, vom 13. Mai 2013, **Anlage 9**.

Darin werden die Erweiterungswünsche auf 1.250 m² Gesamtnutzfläche bestätigt.

Abschließend verweisen wir auf das Schreiben meiner Mandanten vom 14.05.2013, **Anlage 10**. Dort wird noch einmal Bezug genommen auf die als Anlage 9 beigefügt e-Mail hinsichtlich der Standortvergrößerung. Des Weiteren ist ein Auszug aus der Lebensmittelzeitung vom 19.04.2013 beigefügt, in dem langfristig Vergrößerungen der Lebensmitteldiscounter gerade für den Nordbereich existenziell erforderlich sind.

Meine Mandanten streben darüber hinaus eine Planung für die nächsten 20 Jahre und keine Spontanplanung an.

Gemessen daran, leidet der Bebauungsplan aus Sicht meiner Mandanten an Abwägungsfehlern und steht auch im Gegensatz zu dem städtebaulichen Rahmenplan (Gestaltungsplan vom Januar 2007 und dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Raum Wismar (Gutachten Junker + Kruse Dezember 2012).

Im Ergebnis liegt hier auch ein Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG vor.

4.

Die Rechtsverstöße sind auch beachtlich und im Ergebnis abwägungserheblich.

5.

Meine Mandanten behalten sich darüber hinaus die mögliche Geltendmachung eines Amtshaftungsanspruches bei Missachtung ihrer Rechte vor. Der Erlass des Bebauungs-

planes erfolgt aufgrund gesetzlicher Verpflichtung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Zu den Amtspflichten der Gemeinde gehört auch die Pflicht zum rechtmäßigen Verwaltungshandeln. Die oben gerügten subjektiven Rechte meiner Mandanten sind betroffen, so dass der grundsätzliche Ausschluss der Haftung für sog. legislatives Unrecht hier nicht einschlägig ist.

III.

Abschließend verweisen wir auf folgende Argumentationskette. Ausweislich des Trendreports für Discounter von DIWG/STIWA ist die durchschnittliche Verkaufsfläche der großen Discounter innerhalb der letzten drei Jahre angestiegen und lag 2011 bei 761 m². Im Jahre 2009 waren es noch 745 m². Die Studie weist darauf hin, dass sich die Bereinigung des Filialnetzes mit dem Trend zur Flächenvergrößerung bei Neu- und Umbauten bemerkbar macht. Insbesondere wird auf S. 7 oben darauf hingewiesen, dass der Trend erkennbar zu größeren Filialen geht. Dies gilt maßgeblich auch für den Mieter meiner Mandanten, Penny. Die Expansionsstrategie sieht vor, Richtung 1.200 m² zu bekommen, d.h. im Ergebnis Sondergebiet nach der BauNVO. Auch werden Verträge nach dem Ende der festen Laufzeit häufig nicht verlängert, wenn solche Entwicklungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind.

Im Grundlagengutachten von Junker + Kruse Dezember 2012 wird auf diese Probleme, insbesondere auch für den Standort Kagenmarkt/Poeler Straße, als zentraler Versorgungsbereich für Nahversorgungszentren hingewiesen. Bestehende Standorte sollen erweitert werden. Vorgeschlagen werden 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Auf S. 63 des Gutachtens ist das Grundstück meiner Mandanten gekennzeichnet. Wir verweisen auf die Karte 17 unter 6.3.6 Nahversorgungszentrum Kagenmarkt des Gutachtens.

Auf S. 74 oben wird darauf hingewiesen, dass die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 800 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche betragen und die Standorte hier „zu klein“ sind. Die Entwicklungsempfehlung besteht darin, Erweiterungen um 10 % vorzunehmen. Auf S. 21 unten wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass mit einem anhaltenden Verkaufsflächenwachstum für Einzelhandelsverkaufsflächen pro Betrieb zu rechnen ist und eine Steigerung zu erwarten ist. Auf S. 28 wird der Kagenmarkt/Poeler Straße als Angebotschwerpunkt noch einmal erwähnt. Auf S. 40, 3. Absatz, wird sog. teilweise im Fettdruck auf Folgendes hingewiesen:

*„Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung von potentiellen Ansiedlungsvorhaben sowie von Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist.**“*

Diese Aussage spiegelt sich im Bebauungsplan (Entwurf) aus unserer Sicht nicht.

Auf S. 77, Tabelle 6, 1. Spiegelstrich, wird darauf hingewiesen, dass für die zentrumsnahen Sortimente ein hoher Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbe-
reichen erforderlich ist. Auf S. 90, Tabelle 8, 2. Spiegelstrich, wird für den nahversor-
gungsrelevanten Bereich des Kernsortimentes darauf hingewiesen, dass Lebensmittel-
discounter oberhalb von 800 m² anzusiedeln sind. All dies findet aus Sicht meiner Man-
danten derzeit keine Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

GANTEN HÜNECKE BIENIEK & PARTNER
Rechtsanwälte und Notare



Dr. Nicolai Rosin
Rechtsanwalt

Anlagen

Vollmacht

Hiermit beauftrage(n) und bevollmächtige(n) ich/wir die Rechtsanwälte

Prof. Dr. Hans Ganten, *Notar* a. D. ¹
 Georg-Wilhelm Bieniek
 Dr. Christian Schultz-Bleis, *Notar* ³
 Dr. Martin Vogelsang ^{1,2}
 Hans-Jürgen Wolf, *Notar*
 Dr. Georg-Wilhelm Bieniek, LL.M. ^{1,3}
 Volker Parbs ¹
 Dr. Nicolai Rosin ²
 Hans Claussen, *Notar* ⁴
 Eva-Martina Meyer-Postelt ^{1,5}
 Johannes Bieniek, LL.M.
 Dr. Marco Djordjevic
 Hermann Ersfeld

¹ auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
² auch Fachanwalt für Verwaltungsrecht
³ auch Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
⁴ auch Fachanwalt für Arbeitsrecht
⁵ auch Mediator

Ostertorstraße 32, 28195 Bremen, Tel. (04 21) 32 90 70

mich/uns *Osterloh Brüggeher Q&R, vertr. d. d. Ges. Holger Osterloh, u. a.*
 in Sachen *Halsertadt Wismar, Einwendungen*
 zu vertreten. *Az. 1089/13/18*

Die Vollmacht berechtigt umfassend zur außergerichtlichen und gerichtlichen Interessenvertretung. Im Zivilprozess wirkt sie als Prozessvollmacht im Sinne der §§ 81 - 86 Zivilprozessordnung.

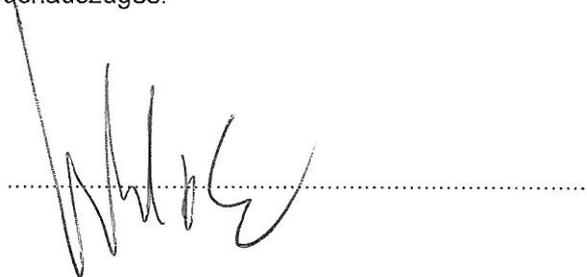
Die Vollmacht gilt für sämtliche Nebenverfahren, auch für ein über das Vermögen des Schuldners eröffnetes Insolvenzverfahren.

Die Vollmacht ermächtigt zur Bewirkung und zur Entgegennahme von Zustellungen aller Art. Sie berechtigt außerdem zur Entgegennahme des Streitgegenstandes und aller Zahlungen für den Vollmachtgeber, insbesondere der vom Gegner zu erstattenden Kosten. Für Verfügungen über empfangene Gelder und Sachen befreit der Auftraggeber die Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der mit der Vollstreckung beauftragte Gerichtsvollzieher wird aufgefordert, die eingezogenen Beträge an die Beauftragten auszuführen.

Die Bevollmächtigten werden ermächtigt, ihrerseits Unterbevollmächtigte zu bestellen.

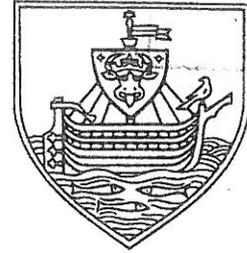
Diese Vollmacht gilt auch zur Einholung eines Grundbuchsatzes.

Bremen,



HANSESTADT WISMAR

Der Bürgermeister



2

Hansestadt Wismar - PF 4 - O-2400 Wismar

RO Immobilien Vertriebs-
büro GmbH
Herr Osterloh
Universitätsallee 5
D - 2400 Wismar 33
Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Zeichen des Schreibens der HWI

Datum

KAGENMA4.TXT

27.07.1992

Sachbearbeitendes Amt	
Wirtschaft	
Auskunft erteilt	Zimmer
Frau Laudien	
Telefon	
4251/800	

Sehr geehrter Herr Osterloh,

bezüglich Ihres Antrages auf Errichtung eines Einkaufszentrums
Am Kagenmarkt möchten wir Ihnen mitteilen, daß die Fa. REWE & CO
als Betreiber für diese Handelseinrichtung den Zuschlag durch die
Hansestadt Wismar erhalten hat.

Die Bearbeitung obliegt nun dem Amt für Liegenschaften und
Kommunale Betriebe.

Da Sie sich als potentieller Investor in Zusammenarbeit mit der
o.g. Fa. beworben haben, werden Sie durch dieses Amt über den
weiteren Verfahrensweg informiert.

Mit freundlichen Grüßen


J. A. Fuls
Amtsleiter

Hansestadt Wismar
Stadtverwaltung
Postfach 4
Am Markt
O-2400 Wismar

Stadtverwaltung
Telefonzentrale 4251
Telefax 2977
Telex 0 318 840

Kassenzellen
montags-mittwochs 09.00-11.00 Uhr
13.00-15.00 Uhr
donnerstags 09.00-11.00 Uhr
13.00-17.00 Uhr
freitags 09.00-11.00 Uhr

Sprechzeiten allgemein
montags-freitags 08.00-12.00 Uhr
donnerstags 08.00-12.00 Uhr
14.00-17.30 Uhr

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn
Holger Osterloh
Marwedeweg 29
28355 Bremen

Der Bürgermeister
Bauordnungs- und Denkmalamt
Abt. Bauordnung



Bearbeiter/in Frau Röbner
Zimmer: 211
Telefon: (03841) 251-6315
Fax: (03841) 251-6302
E-mail: bauordnungs-und-
denkmalamt@wismar.de
Datum: 06. Januar 2009

Aktenzeichen 00788-08-01

Grundstück Wismar, Poeler Straße 75

Gemarkung	Wismar	Wismar
Flur	1	1
Flurstück	4355/16	4568/59

Vorhaben Voranfrage: Umbau des Lebensmittelmarktes
- Erweiterung auf 800qm Verkaufsfläche u.
Verlagerung der Shopflächen in den Getränkemarkt

Anhörung

Sehr geehrter Herr Osterloh,

mit Datum vom 21.08.2008 stellten Sie einen Antrag auf Vorbescheid auf Vergrößerung des Lebensmittelmarktes in Wismar, Poeler Straße 75. Die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes soll durch Auslagerung der innerhalb des Gebäudes des Lebensmittelmarktes gelegenen Shopflächen in den durch Vorbescheid vom 15.02.2008 baurechtlich genehmigten Getränkemarkt erfolgen.

Zu Ihrem Antrag auf Vergrößerung des Lebensmittelmarktes konnte das Einvernehmen der Gemeinde nicht erzielt werden.

Laut Antragstellung soll der Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 800 m² erhalten. Durch die Auslagerung der Shopflächen in den beachbarten (geplanten) Getränkemarkt würde die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschritten werden. Da die Gebäude des geplanten Getränkemarktes und des Lebensmittelmarktes über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden und auch gemeinsame Stellplätze nutzen sollen, sind die beiden Verkaufsgebäude laut geltender Rechtsprechung im Zusammenhang zu betrachten und würden somit das Kriterium des Mindestmaßes an äußerlich in Erscheinung tretender Organisation und Kooperation erfüllen.

Die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes würde die Festsetzung eines Sondergebietes voraussetzen. Vom Gebietscharakter her befindet sich das beantragte Vorhaben jedoch im allgemeinen Wohngebiet.

Dienstgebäude
Bürocenter
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo.-Do. 08.30-12.00 Uhr
Mo. 14.00-15.30 Uhr
Di. 14.00-15.30 Uhr
Do. 14.00-17.30 Uhr
Fr. 08.30-13.00 Uhr

Telekontakte
Telefon (03841) 251- 6300
(03841) 251- 6301
Telefax (03841) 251- 6302

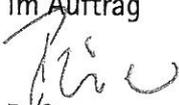
Konto
Vereins- und Westbank Wismar
BLZ: 200 300 00
Kto.: 28 20 40 40

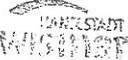
Für Ihre geplantes Vorhaben gilt daher die Vermutensregelung (Errichtung eines großflächigen Einzelhandels). Gemäß § 11 (3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) wäre es daher zu versagen.

Gemäß § 28 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 106) geändert durch Gesetz vom 14. März 2005 (GVOBl. 2004 S. 98) ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

In der o.g. Angelegenheit bitte ich Sie daher, sich bis zum **06.02.2009** dem Bauordnungs- und Denkmalamt der Hansestadt Wismar, Abt. Bauordnung, gegenüber zu äußern. Ihre Stellungnahme können Sie auch schriftlich abgeben. Es steht Ihnen frei, sich zu äußern oder nicht zur Sache auszusagen. Sollten Sie bis zu diesem Termin nicht geantwortet haben, werde ich den belastenden Bescheid nach Aktenlage fertigen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Rößner


Der Bürgermeister
Bauordnungs- und Denkmalamt
Alt. Bauordnung

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn
Holger Osterloh
Marwedeweg 29
28355 Bremen

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Bauordnung



Bearbeiter/in Frau Rößner
Zimmer: 211
Telefon: (03841) 251-6015
Fax: (03841) 251-6002
E-mail: KRoesner@wismar.de
Datum: 04. Mai 2012

Aktenzeichen 00071-12-01

Grundstück Wismar, Poeler Straße 75

Gemarkung	Wismar	Wismar
Flur	1	1
Flurstück	4355/16	4568/59

Vorhaben Voranfrage: Umbau des Lebensmittelmarktes
- Erweiterung auf 800qm Verkaufsfläche u.
Verlagerung der Shopflächen in den Getränkemarkt
hier: Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides - Az.788/08-01

Verlängerung

des Vorbescheids gemäß § 75 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011.

Auf Ihren Antrag verlängere ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die Geltungsdauer des vorgenannten Bescheids bis zum **23.02.2013**.

Diese Genehmigung ist kostenpflichtig. Da Sie durch Antragstellung die Amtshandlung veranlasst haben, sind Sie gemäß § 13 VwKostG M-V zur Zahlung der Kosten verpflichtet. Der Gebührenbescheid ist beigelegt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe wahlweise Widerspruch oder Klage erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar, Bauamt, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar schriftlich oder zur Niederschrift

Dienstgebäude Bürocenter Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	Öffnungszeiten allgemein Mo. – Do. 08.30 – 12.00 Uhr Mo. – Di. 14.00 – 15.30 Uhr Do. 14.00 – 17.30 Uhr Fr. 08.30 – 13.00 Uhr	Telekontakte Telefon: (03841) 251-0 Telefax: (03841) 282977 Web: www.wismar.de	Konten DKB Sparkasse MNW Deutsche Bank VR Bank	BLZ 12030000 Kto. 10204584 BLZ 14051000 Kto. 1000003635 BLZ 13070000 Kto. 2705754 BLZ 13061078 Kto. 4100123
--	--	--	--	--

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Bauordnung



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn
Holger Osterloh
Marwedeweg 29
28355 Bremen

Bearbeiter/in Frau Rößner
Zimmer: 211
Telefon: (03841) 251-6015
Fax: (03841) 251-6002
E-mail: KRoegner@wismar.de
Datum: 15. März 2013

Aktenzeichen 00244-13-01

Grundstück Wismar, Poeler Straße 75

Gemarkung	Wismar	Wismar
Flur	1	1
Flurstück	4355/16	4568/59

Vorhaben Voranfrage: Umbau des Lebensmittelmarktes
hier: Antrag auf 2. Verlängerung des Vorbescheides - Az.788/08-01

Sehr geehrter Herr Osterloh,

mit Datum vom 11.03.2013 (Eingang per E-Mail in der Abt. Bauordnung) beantragten Sie die Verlängerung des Bauvorbescheids Az.: 00788-08-01 vom 23.02.2013.

Gemäß § 75 LBauO M-V hat ein Vorbescheid eine Geltungsdauer von drei Jahren. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Gemäß § 75 i.V.m. § 73 (2) Satz 2 LBauO M-V kann diese Fristverlängerung auch rückwirkend erteilt werden. Jedoch muss der Antrag hierzu vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sein.

Eine Verlängerung der Geltungsdauer des erteilten Vorbescheids wurde Ihnen mit Bescheid vom 04.05.2012 (Az.: 00071-12-01) bereits gewährt. Laut Verlängerungsbescheid galt der Vorbescheid damit bis zum 23.02.2013.

Ihr Antrag auf erneute Verlängerung des Vorbescheids erreichte die Bauaufsichtsbehörde am 11.03.2013 per E-Mail. Leider war die Frist zur Einreichung des Verlängerungsantrags zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen.

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Montag 08.30 - 12.00 Uhr
Dienstag 08.30-12.00/14.00-17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 08.30-12.00/14.00-17.30 Uhr
Freitag 08.30 - 12.00 Uhr

Telekontakte
Telefon: (03841) 251-0
Telefax: (03841) 282977
Web: www.wismar.de

Konten
DKB BLZ 12030000 Kto. 10204584
Sparkasse MNW BLZ 14051000 Kto. 1000003635
Deutsche Bank BLZ 13070000 Kto. 2705754
VR Bank BLZ 13061078 Kto. 4100123



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Osterloh & Brüggenhagen GbR
Herr Osterloh
Marwedeweg 29
28355 Bremen

05.06.2008

Anfrage zu weiteren Lebensmittelmärkten im Bereich des Kagenmarkt im Stadtteil Wismar Ost der Hansestadt Wismar

Sehr geehrter Herr Osterloh,

in Erhalt Ihres Schreiben vom 05.05.2008 können wir Ihnen zur Ihrer Anfrage zu weiteren Lebensmittelmärkten im Bereich des Kagenmarkt im Stadtteil Wismar Ost der Hansestadt Wismar folgendes mitteilen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 24.04.2008 unter der Beschluss - Nr. 0480-41/08 den Städtebaulichen Rahmenplan Wismar Ost beschlossen. Gemäß dem Rahmenplan wird ein Aufwertungsschwerpunkt im Bereich des Stadtteilzentrums gesehen. So soll das Stadtteilzentrum durch Maßnahmen wie eine gezielt geförderte und anzustrebende Nutzungsmischung und eine konsequente Einbindung in das städtische Freiflächensystem abseits des Fahrverkehrs weiter gestärkt werden. Bei der Neustrukturierung des Stadtteilzentrums ist das Ziel, ein attraktiveres, funktionell und gestalterisch nachhaltiges Zentrum zu schaffen. Zu den wichtigsten Aufwertungsmaßnahmen gehören eine verbesserte Verkehrsgestaltung, Schaffung einer promenadenähnlichen, alle Einrichtungen verbindende Fußgängerachse, Einrichtung eines zentralen Platzes zur Durchführung von Markttagen und Stadtteilfesten. Die nicht mehr genutzte Schule (ehem. Berufliche Schule des Krankenhauses und der Stadt) sollte zur Realisierung der vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen im Stadtteilzentrum zurückgebaut werden. Der beschlossene Rahmenplan enthält mit gegenwärtigem Stand keine zusätzliche Fläche für eine größere Verkaufseinrichtung, sondern zielt auf eine Veränderung der Verkehrsführung im Stadtteilzentrum (Teilabschnitt der Professor-Frege-Straße und Tallinner Straße) als zwingende Voraussetzung für die Um- bzw. Neugestaltung des Stadtteilzentrums. Mit dem Abriss der ehemaligen „John-Brinkmann-Schule“ wird eine Umverlegung der Professor-Frege-Straße mit einer neuen Anbindung an den Philosophenweg möglich.

Dienstgebäude
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Mo. 14.00 - 15.00 Uhr
Di. 14.00 - 16.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr

Telekontakte
Telefon (03841) 251-0
Telefax (03841) 282977
Web www.wismar.de

Konten
Deutsche Bank BLZ 1307 0000 Kto. 2705754
Sparkasse Mecklenburg - NW BLZ 1405 1000 Kto. 1000003635

Der Vorteil daraus wäre eine unmittelbare Zuordnung des Parkplatzes zur 2. bestehenden Kaufhalle sowie die Schaffung und Ausgestaltung eines zentralen Platzes. Mit dem Ausbau der Tallinner Straße kann auch der Schulbusverkehr von der Poeler Straße kommend über die Tallinner Straße direkt an die Schule geführt werden.

Über den Zeitpunkt der Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen kann gegenwärtig keine Aussage getroffen werden, da es noch keinen Fördermittelbescheid für dieses Gebiet gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Huschner
Amtsleiter

Osterloh & Brüggehagen GbR

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bremen
BLZ 290 400 90
Kto. 150 770 600

Osterloh & Brüggehagen GbR * Marwedeweg 29 * 28355 Bremen
Hansestadt Wismar – Der Bürgermeister -
Bauamt – Frau Prante
Postfach 12 45

23952 Wismar

Bremen, den 12.04.2013

Bebauungsplan 75/09 Stadtteilzentrum Wismar – Kagenmarkt, Penny Markt

Sehr geehrte Frau Prante,

grundsätzlich interessiert uns als Eigentümer der o. g. Immobilien, wie weit das Verfahren des neuen Bebauungsplanes ist.

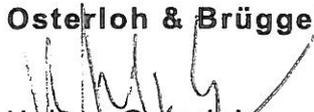
Unser Penny hat sich endlich etabliert, das die Penny-Gruppe mit den Umsätzen zufrieden ist. Grundsätzlich kann es sein, das der Flächenbedarf des SB-Marktes in absehbarer Zeit größer wird. Wir hatten unter AZ 788/08-01 eine Vergrößerung des Marktes per Bauvoranfrage genehmigt bekommen. Leider ist von unserer Seite eine weitere Verlängerung zeitlich (14 Tage) zu spät beantragt worden, sodass diese auslief.

Wir möchten wissen, ob der neue Bebauungsplan für uns eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 800 m² grundsätzlich vorsieht. Wir haben zurzeit ca. 600 m² Verkaufsfläche, was für die heutige Zeit in kein Verkaufskonzept mehr passt. Da wir dort als erster Discounter etabliert waren, genießen wir doch „Substanzschutz“, um auch unseren Standort den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Auf Seite 24 des Einzelhandelsfachplan von Junker und Kruse aus Dezember 2007 steht geschrieben, das Verbesserungen der Standortrahmenbedingungen für die ansässigen Lebensmittelanbieter (insbesondere Verkaufsflächenerweiterung auf marktgängige Dimensionierung) zuzulassen sind.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Osterloh & Brüggehagen GbR


Holger Osterloh

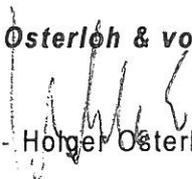
Osterloh & von Engelbrechten GbR

nachzukommen, um dem Wunsch der REWE-Gruppe für einen langfristigen, nachhaltigen Standort nachzukommen. Eine Wohnnutzung ist von uns zurzeit nicht geplant.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Osterloh & von Engelbrechten GbR


- Holger Osterloh -

Osterloh & von Engelbrechten GbR

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bremen
BLZ 290 400 90
Kto. 150 834 000

Osterloh & von Engelbrechten GbR

Hansestadt Wismar – Der Bürgermeister

Bauamt – Frau Prante
Postfach 12 45

23952 Wismar

Per Mail an BPrante@wismar.de und buergermeister@wismar.de

Bremen, 13. Mai 2013

**Bebauungsplan 75/09 Stadtteilzentrum Wismar – Kagenmarkt, Penny Markz
Unser Schreiben vom 12.04.2013**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,
sehr geehrte Frau Prante,

Sie hatten uns gebeten, zum neuen Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Nach Rücksprache mit Firma Penny wird für die Zukunft eine Verkaufsfläche von 1.000m² angestrebt, das sind mit Lagerfläche 1.250m² Nutzfläche. Dies ist ein zukunftsorientierter Wert, um den es bei neuen Bebauungsplänen ja geht. Einer Vergrößerung auf 800m² wurde von Ihrer Behörde bereits unter dem AZ 00788-08-01 vom 23.02.209 zugesagt. Es muss aber langfristig von einem weiteren Flächenbedarf ausgegangen werden.

Für uns ist es sehr befremdlich, das ohne uns zu informieren, die Fläche Markant aus einem lt. B-Plan-Entwurf festgelegten WA-Gebiet in SO-Gebiet verändert werden soll. Dies kann sich u. U. negativ auf unseren Standort auswirken.

Uns wurde vom Bürgermeister bereits mit Schreiben vom 02.06.2008 folgendes zum Stadtteilzentrum Kagenmarkt zugesagt. „Der beschlossene Rahmenplan enthält mit gegenwärtigem Stand keine zusätzliche Fläche für eine größere Verkaufseinrichtung, sondern zielt auf eine Veränderung der Verkehrsführung im Stadtteilzentrum (Teilabschnitt der Prof.-Frege-Str. und Neugestaltung) als zwingende Voraussetzung für die Um- bzw. Neugestaltung des Stadtteilzentrums.“ Leider wurde von Ihnen die Strasse nicht gebaut, die unseren Standort aufgewertet hätte, wie es der Einzelhandelsfachplan schon vorsieht.

Unser Grundstück gehört lt. Einzelhandelsfachplan zum Stadtteilzentrum als zentraler Versorgungsbereich. Deshalb möchten wir nicht wieder die Benachteiligten sein und stellen den Antrag, unseren Wunsch auf eine Markterweiterung von 1.250m² Nutzfläche

... 2

Holger Osterloh

Von: Wodtke, Michael <Michael.Wodtke@rewe-group.com>
Gesendet: Montag, 13. Mai 2013 09:35
An: osterloh@hoimmobilien.de
Betreff: WG: WG: Penny Wismar

Hallo Herr Osterloh,
heute planen wir Märkte in der Größe von 800qm VK und 1060qm Gesamtnutzfläche, das es aber möglicherweise um eine Baurechtschaffung der nächsten Jahre geht sollten wir den Lauf der Dinge so gut es geht mit kalkulieren. **Z.B. 1000qm VK**, 1250 qm Gesamtnutzfläche, um für alle Eventualitäten der kommenden Jahre gerüstet zu sein, sofern das so einfach möglich ist !? Die Entscheidung liegt bei Ihnen ich möchte hier nur meine Gedanken mit einbringen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Wodtke

PENNY-Markt GmbH
Gebietsleiter Expansion
Region Ost

Penny-Markt GmbH
Rheinstraße 8 · 14513 Teltow
Geschäftsführer: Jan Kunath (Vorsitzender), Jochen Baab, Jan-Peer Brenneke, Andreas Conrad, Stefan Magel
Registergericht, Sitz: Amtsgericht Köln (HRB 27043), Köln

Telefon: +49 3328 3314 - 286
Fax: +49 33701 33 - 5403
mobil: 0151 55125784
E-Mail: michael.wodtke@rewe-group.com
Internet: <http://www.penny.de>

Von: Holger Osterloh [<mailto:osterloh@hoimmobilien.de>]
Gesendet: Sonntag, 12. Mai 2013 08:06
An: Wodtke, Michael
Betreff: Re: WG: Penny Wismar [UNSIGNIERT]

Guten morgen Herr Wodtke,
wie groß müsste der Markt werden?
Am Montag soll ich der Stadt die Größe mitteilen.
Alles Güte
Holger Osterloh

Holger Osterloh
Geschäftsführender Gesellschafter

HO Immobilien + Baukonzepte GmbH

Osterloh & von Engelbrechten GbR

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bremen
BLZ 290 400 90
Kto. 150 834 000

Osterloh & von Engelbrechten GbR
Hansestadt Wismar – Der Bürgermeister -
Bauamt – Frau Prante
Postfach 12 45

23952 Wismar

Per Mail: BPrante@wismar.de
und buergermeister@wismar.de

Bremen, den 14.05.2013

Bebauungsplan 75/09 Stadtteilzentrum Wismar – Kagenmarkt, Penny Markt

Unser Schreiben vom 13.05.2013

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Beyer,
Sehr geehrte Frau Prante,

im Nachgang zu unserem gestrigen Schreiben erhalten Sie in Kopie Ihr Schreiben vom 05.06.2008 über den Inhalt des o.g. Bebauungsplanentwurfes sowie eine Kopie der Mail der REWE-Gruppe wegen der Standortvergrößerung. Weiterhin erhalten Sie einen Auszug aus der Lebensmittelzeitung vom 19.04.2013, in dem langfristige Vergrößerungen der Lebensmitteldiscounter nachzulesen sind.

Seien Sie versichert, dass wir zur der Förderung des Standorts gemäß den Vorgaben des Einzelhandelsfachplan für die Festsetzung des SO Gebietes sind. Wir haben erst in der letzten Woche telefonisch von Ihnen erfahren, dass auf dem Markant Gelände ein SO Gebiet zugelassen werden soll. Diesen Vorteil möchten wir im gleichen Maß für unser Grundstück beantragen.

Über diesen neuen Bebauungsplan möchten auch wir den Standort für die nächsten 20 Jahre sichern. Dieses sehen wir mit der alten Festsetzung als nicht möglich an.

Wir werden es nicht mehr akzeptieren, immer benachteiligt zu werden, zumal unser Grundstück von der Stadt Wismar erworben wurde. Die zugelassene Verkaufsfläche im Gewerbepark Poeler Strasse hat uns genug Geld gekostet. Es ist an der Zeit, dass Sie sich im Sinne der Stadtentwicklung revanchieren.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Osterloh & Brüggelhagen GbR

- Holger Osterloh -

Aldi macht mehr Läden zu als auf

Gelsenkirchen, 19/4/2013

Im Norden 64 Standorte weniger – Management will einheitlichen Filialstandard – Umsatz steigt

Essen. Aldi Nord macht ernst bei der Bereinigung des Filialnetzes. 64 Märkte hat der Discounter seit August 2012 aufgegeben. Trotzdem könnten die Essener dieses Jahr ein leichtes Umsatzplus verzeichnen.

Der Strategiewandel bei Aldi Nord lässt sich nun auch an den konkreten Filialzahlen ablesen: Hatte sich der Discounter über viele Jahre in Deutschland nie im größeren Stil von Märkten getrennt, betreibt er nun 64 Märkte weniger als noch im August des Vorjahres. Es ist gut möglich, dass weitere Läden geschlossen werden. Denn die Manager in Essen wollen offenbar möglichst schnell einen weitgehend einheitlichen Standard im gesamten Filialnetz etablieren. So werden inzwischen auch immer häufiger Läden geschlossen, wenn kein Ersatzstandort für sie vorhanden ist.

Nach Zahlen von Trade Dimensions betreibt Aldi Nord derzeit 2447 Märkte. Damit hat der Essener sein Filialnetz auf das Niveau des Jahres 2004 zurückgestutzt. Bis zum Ende des vergangenen Jahres lief dem Unternehmen nach die Überprüfung der Standorte. Jetzt wird rigoros aussortiert, was nicht mehr ins Konzept passt.

Dabei fallen als zu klein erachtete Läden ebenso durchs Raster, wie Filialen mit Standardgröße, die aufgrund der vorausgesagten demographischen Entwicklung nach Meinung des Managements keine Perspektive mehr haben. Ein Phänomen, das vor allem in Ostdeutschland zu beobachten ist.

Parallel zu den Schließungen sind die Expansionsverantwortlichen bei Aldi Nord intensiv damit beschäftigt,

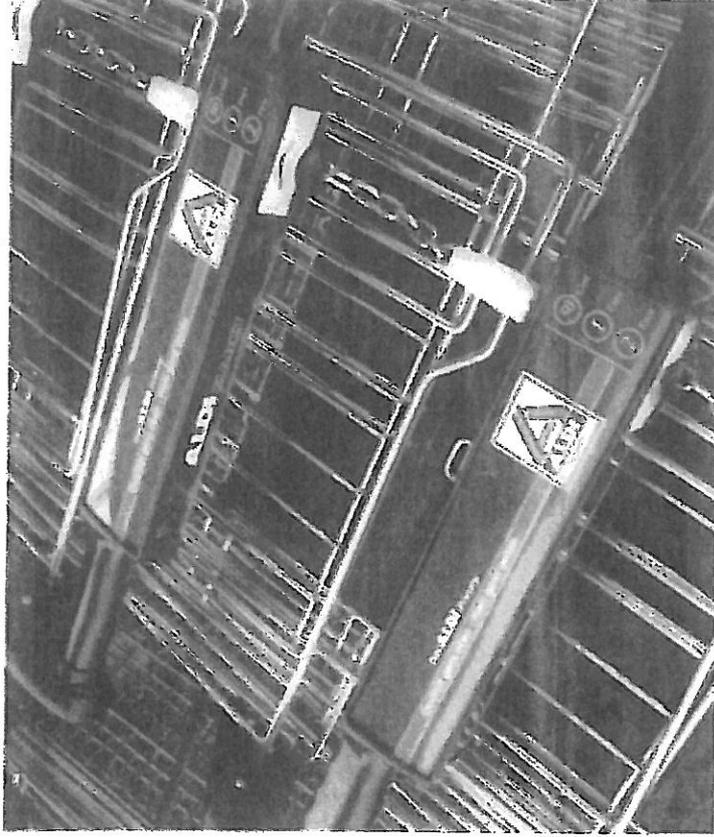
für den Discounter Penny registrieren lassen: „Penny to go“, „Penny to cook“, „Penny to prepare“ und „Penny to heat“. Die Handelsgruppe ist unter dem Namen „Rewe to go“ bereits mit einem Konzept für Convenience-Shops aktiv. Für Penny seien keine Formate und Märkte unter den neuen Marken geplant, betont ein Sprecher. Die Anmeldung stelle lediglich sicher, dass die Namensrechte nicht anderweitig geltend gemacht würden. *Iz 16-13*

Heberer sortiert Filialen aus

Mühlheim. Die Wiener Feinbäckerei Heberer muss weitere Filialen schließen. Wie das Unternehmen jetzt mitteilt, wird man sich in den kommenden Monaten von Einzelhandelsunternehmen trennen, die entweder zu weit von den drei Produktionsstandorten entfernt sind, zu wenig Frequenz haben und nicht profitabel geführt werden können. Heberer hat seit Jahren mit Verlusten zu kämpfen und soll aktuell durch die Beratungsfirma Roland Berger unterstützt werden. *ff/iz 16-13*

Rewe holt Touristik unter ein Dach

Köln. Rewe bündelt das bislang auf sechs Veranstalter verteilte Reisegeschäft unter dem Dach der Konzernmarke DER Touristik. Bis zum Jahresende würden 750 Reisebüros umbenannt, teilte Spartenchef Norbert Fiebig nun mit. Insgesamt gehören 2.100 Reisebüros zum deutschen Vertriebsnetz. Mit 4,7 Mrd. Euro Jahresumsatz ist Rewe hinter TUI die Nummer zwei im



Weniger ist mehr: Aldi Nord bereinigt die Filialstruktur.

stand auszuloten. Wo immer es möglich ist, versucht Aldi die Verkaufsfläche zu erweitern oder einen Neustandort in der Nähe zu finden. Bei Neubauten gilt die Verkaufsfläche von 1.200 qm als neuer Standard. Damit wäre Aldi auch im Falle weiterer Sortimenterweiterungen komfortabel aufgestellt. Dass die Zahl der Neubauprojekte derzeit noch überschaubar ist, erklären Kenner des Unternehmens mit den gestiegenen Standortanforderungen und den langwierigen Genehmigungsverfahren.

Definitiv vorbei scheinen die Zeiten mit Flächen von 500 bis 600 qm. Nur noch 48 Standorte haben eine Verkaufsfläche bis 599 qm. Die sind

zeitgemäß, dennoch hielt Aldi Nord an ihnen fest. „Durch geringe Raum- und Personalkosten haben diese Märkte trotz niedrigerer Umsätze oft sehr gute Gewinne abgeworfen“, erklärt ein Kenner des Discounters. Doch es wurde zuletzt immer schwieriger, die Kunden zu halten, zumal der wichtigste Konkurrent Lidl unter hohen Kosten oft attraktive und moderne Standorte in der Nähe eröffnete.

Die Kleinflächen im Aldi Nord-Gebiet prägen zudem das Bild von Aldi in der Öffentlichkeit. „Das waren Filialen, die muss man fast als image-schädigend bezeichnen“, heißt es heute selbstkritisch im Unternehmen. Außerdem begrenzen diese Standorte die

zepts. Die seit längerem diskutierte Optionen für Sortimentserweiterungen sind nicht flächendeckend nutzbar, solange es noch immer eine nennenswerte Zahl von Filialen gibt, in denen schlicht der Platz dafür fehlt. Im Umfeld des Handelskonzerns ist zu hören, dass sich die Umsatzzluste trotz der Aufgabe von Standorten in Grenzen halten könnten. „Die Modernisierung des Unternehmens in den Bereichen zeigt erste Wirkung. J macht Mut, in dieser Richtung weiterzugehen“, berichtet ein Manager.

Denn die Umsatzkurve bei Aldi Nord zeigt aktuell so steil nach oben wie seit Jahren nicht mehr. Sollte der Trend andauern, könnte der Icounter die von den Schließungen verursachten und auf rund 250 Mio. E geschätzten Umsatzverluste so mehr als wettmachen. Nach weithender Stagnation in den Vorjahren wird dem Unternehmen nun wie ein Umsatzanstieg zugetraut. Läge Jahresplus bei über 3 Prozent, könnte Aldi Nord den Erlös sogar wieder aufbauen. *Hans Jürgen Schulz/iz 16*

ANZEIGE



Eleganter Schwarzriesling?
Leichter Silvaner?
Kräftiger Lemberger?



Entdecken Sie Ihren Lieblings-Württemberg
www.kenner-trinken-württemberg.de

Beob. Zu ne genug für den Markt am Kagenmarkt
der Eingang von der Südseite scheint
bedenklich, es geht um die Sicherheit
der Kinder (Kursenbesuch)

Es gibt auf der Außenkurve keinen Bürgersteig

- auch die älteren Bürger benutzen mit ihrem
Rollstuhl immer die Straße

Vorschlag, wenn der Eingang für den Markt an der Nord-
Seite bleibt, können die Schüler
gleich den Markt erweitern

Wismar, d. 11.11.2013

Jana Bittihn

23 970 Wismar

Prof-Freye-Str 15

K O P I E

Hansestadt Wismar
40 – Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport

Wismar, 2013-11-07
Bearbeiterin: Frau Möller
Telefon: 251-4200

5

60 – Bauamt
Herrn Schubert

Sport- und Freizeitanlage am Kagenmarkt
Hier: Beteiligung Bebauungsplanentwurf Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“

Sehr geehrter Herr Schubert,

der Sportverein Schifffahrt und Hafen Wismar e.V. hat die Aufstellung eines Containers für die Unterbringung seiner Trainingsgeräte nahe des Kunstrasenspielfeldes geplant. Bauantragsteller für das Aufstellen des Containers ist der Sportverein.

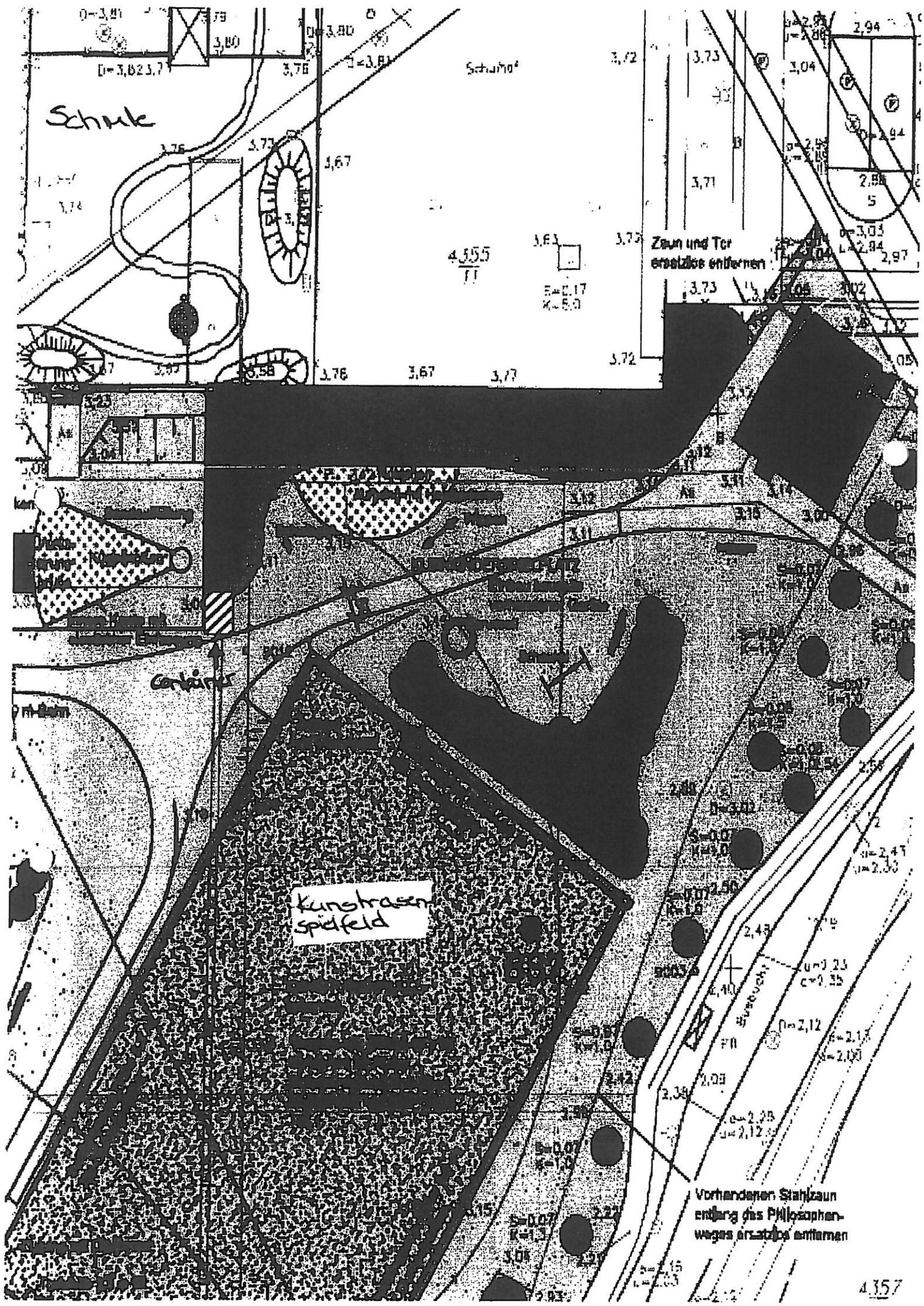
Beim Vororttermin am 25.10.2013 haben sich Frau Harms, Frau Stelter, Frau Kayatz, Frau Möller und Herr Fröhlich auf einen Standort geeinigt (siehe Skizze).

Ich bitte um Berücksichtigung des Containerstandortes als neues Baufenster im o.g. Bebauungsplanentwurf.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Edelgard Scheidt



Schule

Schwimmbad

Zaun und Tor ersatzlos entfernen

Kunstrasen-spielfeld

Vorhandenen Stahlzaun entlang des Philosophenweges ersatzlos entfernen

ANLAGE 2

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 75/09
„STADTTEILZENTRUM
KAGENMARKT“**

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.04.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.05.2009 erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 08.02.2010 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 24.03.2010 bis zum 01.04.2010 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr 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 20.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am _____ von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am _____ gebilligt.

Wismar, _____ Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 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 Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, _____ Der Bürgermeister

10. Der Beschluss 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 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 Ablauf des _____ in Kraft getreten.

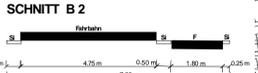
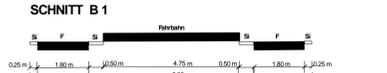
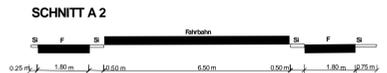
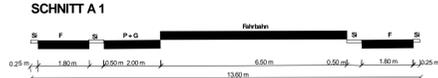
Wismar, _____ Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09 "STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



F Fussweg
P + G Parken und Grün
SI Sicherheitstreifen
Die Einteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1, 2, 4, 6, 7, 8		WA 3, 5		WA 10	
WA	III - V	WA	II - III	WA	I
0,4		0,4		0,4	
a		o		ED	
GEE		SO			
GEE	II + IS	EINKAUFSZENTRUM NAHVERSORGUNG			
0,6		0,7	II		
o		a			

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
 - SO Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum / Nahversorgung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
 - z.B. 0,5 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. I S Zahl der Stufgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuss- und Radweg
 - Straßenlinien
 - Fussgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)
 - Elektrizität
 - Gas
- Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Wiese (öffentlich)
 - Wiese (privat)
 - Sportplatz
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserfläche
 - Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Baum
 - Anpflanzung Baum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Nebenanlagen (Stellplatzanlagen)
 - Containerstellplatz für Sportzubehör
 - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zug. Anlieger HWI, WBV, EVB, Stadtwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - z.B. 4402 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Wegfallende Grundstücksgrenzen / Flächenendarstellung
 - In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - Wegfallende Bäume
 - GST Gemeinschaftsstellflächen
 - ZUG Zugunsten
 - LPB Lärmpegelbereich
 - Wegfallende Gebäude
 - HWI Härtestadt Wismer
 - WBV Wasser- und Bodenverband
 - EVB Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb



M.1:1000

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1. **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus zehn Teilbereichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandel:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einzelhandelseinrichtungen allgemein nicht zulässig.

Im Teilbereich WA 3 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m² und Sortimenten entsprechend der Liste unter Pkt. 1.3. zugelassen werden.

1.2. **INGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE_E)**

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nicht zulässig.

Einzelhandel ist ausschließlich in einer Einrichtung je Grundstück und mit Sortimenten entsprechend der Liste unter Pkt. 1.3. zulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind allgemein zulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3. **SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG EINKAUFSZENTRUM – NAHVERSORGUNG (SO)**

(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – Nahversorgung ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.200 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:

Back- und Fleischwaren

Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Pharmazeutika

Reformwaren

Schnittblumen

Zeitungen/Zeitschriften

Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.

1.4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte/Schulhort und Schule Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. sowie Kfz-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen 0,4.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freiwillige Feuerwehr ist es zulässig, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Kfz-Stellplätze sowie eine befestigte Übungsfläche zu errichten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Freiwillige Feuerwehr und Sporthalle mit 0,6 festgesetzt.

1.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Sport- und Freizeitanlage ist es zulässig, auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche einen Container zur Unterbringung von Sportutensilien aufzustellen.

1.6. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - STAFFELGESCHOSS

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im Teilbereich GE_E die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von $2/3$ der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Traufe dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m zulässig.

1.7. ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNGEN

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind für Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge u.ä. bis zu einem Drittel der Gebäudebreite ist um max. 1,50 m zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freiwillige Feuerwehr ist die Überschreitung der Baugrenze für Anbauten und Nebengebäude in westlicher Richtung bis zu 2,50 m zulässig.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:

- + 3,15 m über NHN für Wohnnutzung
- + 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Privatweg, Straßenachse).

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

4. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 9 sowie im Mischgebiet und im Sondergebiet unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss in jedem Fall mindestens 3 m betragen.

Gleiches gilt für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Diese dürfen nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht sowie auf ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Der Abstand zu allen öffentlichen

Verkehrsflächen muss mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

Im Teilbereich WA 10 gilt:

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem privatem Baugrundstück herzustellen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Teilbereich WA 10 gilt:

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen (LPB V – III) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf.R`w, res [dB(A)]	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

Bei Errichtung von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet gilt:

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) vorzusehen.

Die Grundrisse der Gebäude, deren Grundstücke an die Poeler Straße angrenzen sind so zu gestalten, dass an den der Poeler Straße zugewandten Gebäudeseiten nur Wohn- und Nebenräume, d.h. keine Schlafräume anzuordnen sind (Schallschutzgrundrisse).

Es sind Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu beachten. Ausnahmsweise können Schlafräume mit Ausrichtung zur Poeler Straße zugelassen werden, wenn schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.

An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig. Zulässig sind hier nur Wintergärten oder Loggien mit transparenten Brüstungserhöhungen. Das Material für die Brüstung inkl. transparenter Brüstungserhöhung muss ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 15$ dB(A) haben. Die schalltechnische Eignung ist im Rahmen eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber europarechtlich geschützten Tierarten sind Gehölzbesichtigungen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubenzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Vor Gehölzbesichtigungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September sowie ganzjährig vor Gebäuderückbaumaßnahmen ist gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden.

8. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet einschließlich der gemischten Gehölzpflanzungen entlang der Poeler Straße sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung von festgesetzten Einzelbäumen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf Antrag möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

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

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der Baumart angemessenen Mindestgröße auszubilden. Straßenbäume bzw. Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Die befestigten Ballspielflächen (Asphalt) der vereinsgenutzten Sportanlage sind zurückzubauen und dauerhaft als Rasen/Wiesenfläche anzulegen.

Für befestigte Plätze und Promenaden ist zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser in benachbarte Pflanz- und Rasenflächen abgeleitet werden kann, um dort zu versickern.

Auf den Flächen der Sport- und Freizeitanlage ist eine parkartige Grüngestaltung mit Rasenflächen und artenreichen Gehölzpflanzungen, als Ausgleichsflächen in Form von Hochstämmen, 16/18 cm im Stammumfang in Gruppen vorzusehen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorzugsweise sind auf Grund der Platzverhältnisse einheimische, große Laubbäume zu pflanzen wie z.B. Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Pappel, Eberesche, Weißdorn und Weide in Sorten.

Auf insgesamt 30 % der Gesamtfläche der Freizeitanlage sind Baum- und Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der o.g. Arten als Ausgleichspflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge des Schulneubaus sind vollversiegelte Außenanlagen (Asphalt, Betonplatten) zurückzubauen. Für die zukünftige Gestaltung der Pausenhöfe sind nach Möglichkeit offenporige/durchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.

Neue Pflanzungen sind auf ihre Verwendung in Bezug auf giftige Pflanzenteile hin zu überprüfen.

Bei Errichtung der Neubauten der Freiwilligen Feuerwehr und des Schulhortes sind zur Gestaltung der unversiegelten Teilflächen Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der nachstehenden Artenliste vorzunehmen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind offenporig anzulegen. Je sechs KfZ-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) ebenfalls entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die neuanzulegende Promenade von der Prof.-Frege-Straße bis zur Sporthalle ist beidseitig mit Bäumen (Hochstämme mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzten geschützten Uferbereiche sind als sukzessive Entwicklungsflächen für Hochstauden und Gräser bestimmt. Pflegegänge sind ausschließlich entsprechend der Entwicklungsziele und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen. Bauliche Anlagen und Versiegelungen in diesem geschützten Bereich sind untersagt.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Private und öffentlich festgesetzte Grünflächen sind entsprechend nachstehender Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

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

Zur Begrünung der Flächen sind individuell Sträucher in der Qualität ohne Ballen in der Höhe 30/40 (bei Verkehrsbegleitgrün) oder 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen bei Solitärpflanzungen sowie Bäume mit einem Stammumfang 18/20 cm zu verwenden.

Die Grünflächen sind ausschließlich frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen auf Flächen zum Anpflanzen gemischter Gehölzstreifen und Ausgleichsflächenpflanzungen

Diese Flächen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Rosmarienweide, Purpurweide
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel

- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde, Eiche in Sorten

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

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen des Plangebietes und der Ausgleichsflächen zu verzichten.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

DÄCHER

Zulässig sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°).

Steildächer sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.

Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m ausschließlich der Dachrinne zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Zulässig sind Kombinationen mit Holz und Glas.

Nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen, Anbauten und Nebengebäuden hat wie die der zugehörigen Hauptgebäude zu erfolgen.

Die Errichtung von Überdachungen für KfZ-Stellplätze (Carports) aus Holz sind zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND SCHUTZANLAGEN

Grundstückseinfriedungen sowie Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig als Heckenbepflanzungen, als Zäune integriert in lebende Hecken und als Einfriedung aus gemauerten Pfeilern mit Zaunelementen mit senkrechter Lattung.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude darf die Höhe der Einfriedung 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zaunanlagen, die die Höhe von 0,70 m überschreiten sind mit transparenten Materialien auszuführen.

An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sicht-, Schall- und sonstige Schutzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichneten Bereichen nur wie folgt zulässig: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen: maximale Höhe 0,70 m; entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen: maximale Höhe 2,00 m.

3. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN / WINDENERGIEANLAGEN

Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Hier ist der Nachweis zur Vermeidung von Blendwirkungen zu erbringen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück unter der Voraussetzung zulässig, dass Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenze bis zu einer Größe von 0,5 m² und im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben und sich bewegenden Lichtern sind unzulässig.

Ausnahmsweise kann für Nutzungen an der Stätte der Leistung im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet Einkaufszentrum Nahversorgung und ausschließlich auf Grundstücken, die direkt an der Poeler Straße bzw. dem Philosophenweg gelegen sind, eine bis max. 4 m hohe freistehende Werbeanlage auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Sofern mehr als eine gewerbliche Nutzung hiervon betroffen ist, ist eine Gemeinschaftswerbeanlage vorzusehen. Die Größe der Werbeflächen ist der Höhe der Werbean-

lage proportional anzupassen. Die genaue Art und Ausführung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5. BUSSGELDVORSCHRIFT

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

III. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

2. BODENSCHUTZ / ABFALL

Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Abfallentsorgung

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe (z.B. Asbest, Teeröle bei Dachpappen sowie Insektizide bei Holz) zu rechnen. Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch entsprechend zu planen. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind i.d.R. in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zu erfolgen.

3. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Das Plangebiet wird durch die derzeitige Trinkwasserschutzzone (TWSZ) der Wasserfassung Friedrichshof berührt und befindet sich in der vom StALU Westmecklenburg beantragten TWSZ IIIB der Wasserfassung Friedrichshof.

Nach deren Festsetzung gelten die Verbote oder beschränkt zulässige Handlungen der neu festgesetzten TWSZ IIIB.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Für die Unterhaltung ist der Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste zuständig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass das Grund- und Oberflächenwasser nicht zu gefährden ist. Neue Lageranlagen sind gemäß § 20 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Werden bei Baumaßnahmen Erdaufschlüsse erforderlich (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

ANLAGE 3

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 75/09
„STADTTEILZENTRUM
KAGENMARKT“**

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09
"STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

STAND: FEBRUAR 2014

SATZUNG



LUFTBILD 2004

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Rechtsgrundlagen
 - 1.5 Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 2.1.3 Sondergebiet Einkaufszentrum Nahversorgung
 - 2.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.3 Höhenlage baulicher Anlagen
 - 2.4 Nebenanlagen und Stellplätze
 - 2.5 Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.6 Erschließung
 - 2.6.1 Verkehr
 - 2.6.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.6.3 Brandschutz
 - 2.7 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.7.1 Immissionsschutz
 - 2.7.2 Altlasten und Munition
 - 2.8 Naturschutzrechtlicher Artenschutz
 - 2.9 Grünordnung / Ausgleichsbilanzierung
 - 2.10 Bau- und Bodendenkmalpflege

3. Umweltbericht
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Ziele des Umweltschutzes
 - 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S.1)

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2 Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Am 30.04.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“. Dieser Bereich ist als Kern des bestehenden Wohngebietes Kagenmarkt neu zu überplanen.

Das Wohngebiet war anfänglich geprägt durch fünfgeschossigen Wohnungsbau in industriell gefertigter Zeilenbauweise mit ca. 1.100 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die in den Jahren 1973 bis 1975 auf ca. 18 ha Grundfläche erbaut worden sind. Zusätzlich gab es im Wohnkomplex Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, zwei Schulen einschließlich Sporthalle und Schülerspeisungseinrichtung sowie eine Kindertagesstätte. Neben dem Rückbau von Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren auch die Schulgebäude mit Schülerspeisung abgetragen. 1990 hatte der gesamte Stadtteil Wismar Ost noch 5.767 Einwohner, die Zahl sank bis zum 31.12.2011 auf 3.726, davon 2.644 im Gebiet Kagenmarkt.

Grundlage für die Planungen sollen insbesondere neben der ursprünglichen Baukonzeption aus dem Jahr 1971, der im April 2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossene städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Wismar Ost sowie die am 26. September 2013 beschlossene 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Teil B, Wismar Ost – Kagenmarkt (ISEK) sein.

Diese definieren Maßnahmen, die für die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Lebensbedingungen der dort wohnenden und der künftigen Bürger erforderlich sind.

Insbesondere mit der Gestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt und einer wirksamen qualitativen Aufwertung dieses Bereiches soll eine Verbesserung des Wohnumfeldes und der Infrastruktur und somit eine bessere Identifizierung der Bürger mit ihrem Wohngebiet ermöglicht werden.

Bisher bereits durchgeführte Maßnahmen, wie der Rückbau von 225 Wohneinheiten durch die Eigentümer, die Errichtung einer neuen Grundschule, die Sanierung von Kindertagesstätte und Sporthalle sowie die Umgestaltung des Sportplatzes in eine attraktive multifunktional nutzbare Sport- und Grünanlage finden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Ost.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 14 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Poeler Straße
im Norden: durch die Kleingartenanlage Schafweide
im Osten: durch die Torfmoorwiesen/Renaturierungsfläche der ehemaligen Zuckerfabrik (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77/10 „Sondergebiet Photovoltaikanlagen Wismar Ost“
im Süden: durch die südliche Bebauung an der Prof.-Frege-Straße 13-31
im Südwesten: durch den Philosophenweg und die westliche Bebauung Prof.-Frege-Straße 16-28

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

aus der Flur 1: 3622/15, 3694/28, 3694/31, 3694/32, 3723/1, 4355/4, 4355/6, 4355/16, 4355/17, 4355/18, 4355/19, 4355/21, 4355/22, 4355/23, 4355/24, 4355/26, 4355/27, 4355/28, 4355/30, 4355/31, 4355/32, 4355/34, 4355/36, 4355/38, 4355/39, 4355/40, 4355/41, 4468/5, 4568/6, 4568/7, 4568/8, 4568/9, 4568/10, 4568/11, 4568/12, 4568/13, 4568/14, 4568/52, 4568/59, 4568/188, 4585/5, 4585/9, 4585/8 und 4585/10;
aus der Flur 17: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12/1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 und 31.

Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/09 befindet sich lt. wirksamem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur

Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011
(GVOBl. M-V S. 323)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011
(GVOBl. M-V S. 777)

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt einschließlich der Veränderung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Straßenführung sowie für eine Wiederbebauung von Rückbauflächen im Wohngebiet geschaffen werden.

Auf letzteren sollen – anders als die vorhandene fünfgeschossige Wohnbebauung – vorwiegend kleinere Baukörper wie Stadtvillen in bis zu dreigeschossiger offener Bauweise entstehen.

Die bereits bestehende soziale Infrastruktur wie Grundschule, Kindertageseinrichtung sowie Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen wurde bereits kürzlich saniert (Kindertageseinrichtung und Sporthalle) bzw. neu errichtet (Grundschule) und umgestaltet (Sport- und Freizeitanlage). Durch den beabsichtigten Umbau der Straßenführung verbessert sich insbesondere die Erschließung des Einkaufs- und Dienstleistungsbereiches.

Im Planbereich vorgesehen ist die Errichtung eines Schulhortes für die Schüler der Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Kindertageseinrichtung sowie einer Station für die Freiwillige Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord.

Ein weiteres Ziel der Planung ist neben der Umgestaltung des Stadtteilzentrums die Optimierung der Fußwegeverbindungen und die Vernetzung und Gestaltung der Freiräume.

Aufgrund der günstigen Lage des Wohngebietes mit fußläufiger Verbindung zur historischen Altstadt und direkter Anbindung an den ÖPNV ist dieser Bereich für eine Wohnnutzung prädestiniert. Qualitative Verbesserungen der schon vorhandenen Infrastruktur und des Wohnumfeldes werden diesen in den Stadtorganismus integrierten Standort weiter attraktivieren und für jetzige und künftige Bewohner interessant gestalten.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus zehn Teilbereichen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 sowie WA 6 bis WA 8 soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die vorhandene Bebauung mit fünfgeschossigen Wohnblöcken erhalten bleiben. Es besteht hier aber auch die Möglichkeit eines partiellen Rückbaus, sektions- und/oder etagenweise. Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand unter Berücksichtigung eines eventuellen Rückbaus bis zu zwei Etagen.

Im WA 4 ist – wie in den o.g. Baugebieten – ebenfalls ein Erhalt der Bebauung bzw. ein partieller Rückbau zulässig. Vorzugsweise sollte hier jedoch aus städtebaulichen Gründen auf einen Rückbau und eine Neugestaltung im Zusammenhang mit den benachbarten Teilbereichen WA 3 und WA 5 orientiert werden.

In den Bereichen WA 3, WA 5 und WA 9a/b wurden ursprünglich vorhandene fünfgeschossige Wohnblöcke einschließlich der Nebenanlagen bereits zurückgebaut. Eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern beispielsweise in Form von Stadtvillen ist auf den Baufeldern WA 3 und 5 geplant.

Das WA 9a/b ist – in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern – zur Errichtung von Stellplatzanlagen zugunsten der benachbarten Wohngrundstücke Flurstücks-Nr. 7 und Nr. 13 (Prof.-Frege-Straße 13-25 bzw. 16-28) vorgesehen, da auf diesen die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl und Größenordnung nachweisbar sind.

Aufgrund seiner Lage am zentralen Platz des Wohngebietes ist der Teilbereich WA 3 – evtl. gemeinsam mit den benachbarten Bereichen WA 4 und WA 5 – prädestiniert für die Aufnahme besonderer Wohnnutzungen und -formen wie z.B. Altenbetreutes oder Mehrgenerations-Wohnen verbunden mit öffentlichen Einrichtungen wie Sozialstation, Wohngebietstreffpunkt mit kleiner gastronomischer Einrichtung etc. Diese Nutzungen sind neben der Wohnnutzung gemäß § 4 (2) BauNVO im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Entsprechend § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO können weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Und während im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO allgemein nicht zulässig sein sollen, ist deren Errichtung im WA 3 aus städtebaulichen Gründen und ausnahmsweise in einer begrenzten, kleinteiligen Form (maximale Verkaufsraumfläche bis zu 400 m²) und mit begrenzten zulässigen Sortimenten/Warengruppen möglich und erwünscht. Wie unter Pkt. 2.1.3 (Nahversorgung) näher erläutert, werden durch diese Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass einerseits die Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen auf das im Regionalen Einzel-

handelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellte Nahversorgungszentrum Kagenmarkt erfolgen und andererseits eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches geschaffen werden kann.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Diese Nutzungsarten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig und sollen ausschließlich auf diesen Standort am Rande des Wohngebietes Kagenmarkt beschränkt bleiben.

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

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

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

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 können entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan und in Abstimmung mit den Eigentümern die vorhandenen Gebäude und damit die städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben. Seitens der Eigentümer ist allerdings eine partielle Abstockung, d.h. der teilweise Rückbau von bis zu zwei Geschossen vorgesehen. Deshalb wird hier eine zulässige Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt.

In den Bereichen WA 3 und WA 5 sind nach dem Abbruch der ursprünglichen Bebauung zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorzugsweise als Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) mit zwei bis sechs Wohnungen zu errichten.

Im WA 10 soll die bestehende eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern in dieser Kubatur beibehalten und ergänzt werden.

2.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

Der Bereich nördlich der Talliner Straße/ Poeler Straße wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier befinden sich derzeit eine Tankstelle und ein Discountermarkt. Diese sind in den 1990er Jahren entgegen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes für das Wohngebiet Kagenmarkt zusätzlich entstanden.

Die Einschränkungen und Zulässigkeiten für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet erfolgen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO aufgrund des besonderen städtebaulichen Charakters dieses Gewerbegebietes als

Teil des Stadtteilzentrums Kagenmarkt und in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung. Angestrebt werden Nutzungen gewerblicher Art, die insbesondere ergänzende Funktionen zum Wohngebiet aufnehmen können, wie z.B. Dienstleistungen, Nahversorgung, Tankstelle aber auch Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten sollen dagegen an diesem Standort nicht zulässig sein, da diese Nutzungsarten aufgrund ihrer erforderlichen Flächengröße und den zu erwartenden Belastungen beispielsweise durch Be- und Entlieferungsverkehre dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und dem Charakter als Stadtteilzentrum widersprechen würden. Für derartige Nutzungsarten sind innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar andere geeignete Standorte vorhanden.

Zu beachten ist, dass im Gewerbegebiet nur Nutzungen zulässig sind, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Es handelt sich hier im allgemeinen um Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde sich ursprünglich mit einer Festsetzung des Bereiches als Mischgebiet auseinandergesetzt. Auch dies wäre aus städtebaulichen Gründen denkbar. Jedoch ist hier auch die Realisierung einer Wohnnutzung erforderlich. Nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern ist eine solche Nutzung derzeit nicht vorgesehen.

Die bereits oben erwähnte Nutzung durch einen Discountermarkt im Baufeld GE_E war u.a. Gegenstand von Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) 2012. Dieses ist am 27.06.2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar unter Beachtung der Konkretisierung zum Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als städtebauliches Entwicklungskonzept bestätigt worden. Das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt wird hier als bipolares Zentrum dargestellt. Dieses ist zu trennen: der südliche Bereich mit dem sogenannten „prägenden Anbieter“ (Vollversorger) ist als Hauptzentrum, der restliche Bereich als Nebenzentrum zu kennzeichnen. Hier ist also innerhalb des Zentrums eine Stufung in der Größenordnung und Bedeutung der Nahversorgung vorzusehen. Der Discountermarkt mit einem im Verhältnis zum „Vollversorger“ eingeschränkten Nahversorgungsangebot soll ein geringeres Flächenangebot aufweisen. Andererseits ist auch hier im Sinne des aktiven Bestandsschutzes von einer moderaten Erhöhung der derzeitigen Verkaufsraumfläche von ca. 600 m² auf Grund der unter Pkt. 2.1.3. erläuterten zeitgemäßen Warenpräsentation auszugehen. Entsprechend rechtlicher Entscheidungen ist für „die der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO aktuell eine Zulässigkeit von max. 800 m² Verkaufsraumfläche gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass kleinere Verkaufseinrichtungen (Shops), die zusätzlich genehmigt wurden, unabhängig vom Discountermarkt betrieben werden und beispielsweise über eigene Eingänge verfügen, auch weiterhin bauordnungsrechtlich separat zu betrachten sind. Sie sind auch künftig zusätzlich zum Discountermarkt zulässig.

Den o.g. Ausführungen gemäß erfolgen die Festsetzungen im Bebauungsplan. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen aufgrund der Lage in einem Nahversorgungszentrum und unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten Einzelhandelseinrichtungen mit einem Nahversorgungssortiment analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO („die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“) zulässig sein. Die maximal zulässige Größenordnung der Verkaufsraumfläche für derartige Einrichtungen im Gewerbegebiet beträgt entsprechend aktueller Rechtssprechungen und Bedarfe 800 m².

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen auch hier primär durch die Parameter zur maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossigkeit.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten, was dem städtebaulichen Charakter dieses speziellen Gewerbegebietes in Randlage des Wohngebietes und angrenzend zu umfangreichen Freiflächen (Kleingartenanlage) eher gerecht wird als die zulässige verdichtete Bebauung in einem „normalen“ Gewerbegebiet. Es soll allerdings berücksichtigt werden, dass bei den vorgesehenen Nutzungen die Ausweisung umfangreicher KfZ-Stellplatzflächen erforderlich ist. Deshalb wird die Möglichkeit zur Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO gegeben.

Die derzeit vorhandene eingeschossige Bebauung kann entsprechend der Festsetzungen auf maximal zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Hierdurch ist es möglich, die Gebäudekubaturen besser an die vorhandene umgebende Bebauung (Schule, Sporthalle, Wohngebäude) anzupassen.

2.1.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum - Nahversorgung

Grundlagen für die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – Nahversorgung sind zum einen das bereits oben erwähnte im Dezember 2012 fertiggestellte und im Juni 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigte Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar) sowie zum anderen weitere städtebauliche Konzepte wie die ursprüngliche Bauungskonzeption und der Städtebauliche Rahmenplan von April 2008.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als bipolares Zentrum dargestellt, wobei der im Bereich südlich der Prof.-Frege-Straße gelegene „Vollsortimenter“ als prägender Anbieter definiert wird. Dieser wird durch weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

Im Bereich nördlich der Talliner Straße befindet sich zudem ein Lebensmittel-discounter.

Diese ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstrukturen umfassen derzeit insgesamt rund 1.800 m² Verkaufsraumfläche.

Als Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum werden im Einzelhandelskonzept genannt:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt.

Wie in den o.g. städtebaulichen Konzepten Bebauungskonzeption und Rahmenplan dargelegt, ist ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung des zentralen Bereiches um die Platzfläche an der Prof.-Frege-Straße mit verschiedenen Gemeinbedarfs- und auch Nahversorgungseinrichtungen zu richten. Die Förderung der Nahversorgungsfunktion ist zur Entwicklung und Ausgestaltung des Zentrums als dem „Haupteingangsbereich“ in das Wohngebiet mit direkter Erreichbarkeit vom und zum Wohngebiet fußläufig und motorisiert hier besonders hervorzuheben. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Einkaufszentrum Nahversorgung in einem Teilbereich des Zentrums als wichtiges Element der städtebaulichen Gestaltung wird dem entsprochen.

Um das Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Erhalt der wohnungsnahen Grundversorgung erreichen zu können, sind neben der präferierten Standortauswahl zur Zentrengestaltung weitere planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich. So soll eine moderate Erhöhung der Verkaufsraumflächen und damit eine zeitgemäße, komfortablere Warenpräsentation durch die Anbieter auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels (z.B. niedrigere Regale, breitere Gänge zwischen den Regalen als Angebote speziell auch für die ältere Bevölkerung) ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Vollversorger-Einrichtung von derzeit 680 m² zuzüglich kleinerer Ladenflächen für externe Nutzer auf insgesamt maximal 1.200 m² zu erweitern. Hier erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen als „die der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten innerhalb des Nahversorgungszentrums lt. REK zulässig.

Die Anordnung dieser Betriebe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Freifläche an der Prof.-Frege-Straße (Platzgestaltung) sowie Promenade Talliner Straße soll entsprechend der Zielstellung im Regionalen Einzelhandelskonzept zu einer städtebaulichen Verknüpfung zwischen den Nahversorgungseinrichtungen beitragen.

Zusammenfassend stellt sich die Ausgestaltung der Nahversorgung im Wohngebiet wie folgt dar:

- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum südlich der Prof.-Frege-Straße mit max. 1.200 m² Verkaufsraumfläche. Diese Begrenzung gilt für den sogenannten Vollversorger einschließlich kleinerer Verkaufseinrichtungen wie z.B. Backshop u.ä.

- Zulässigkeit von einer Nahversorgungseinrichtung je Grundstück mit max. 800 m² Verkaufsraumfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E
- Ausnahmsweise können kleinere Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche von max. 400 m² im WA 3 zugelassen werden.

Zu Erfüllung der Zielstellung im Regionalen Einzelhandelskonzept ist innerhalb des Nahversorgungszentrums die wohnungsnah Grundversorgung der Bewohner für den Bereich Kagenmarkt/Poeler Straße sicherzustellen. Gleichzeitig ist der Erhalt und das Funktionieren der im Einzelhandelskonzept dargestellten benachbarten vorhandenen Zentren in jeweils ca. 800 bis 1.000 m Entfernung zum Wohngebiet Kagenmarkt: das Hauptgeschäftszentrum Altstadt Wismar sowie das Nahversorgungszentrum Am Wiesengrund zu gewährleisten. Sowohl eine Unter- als auch eine Überversorgung mit Angeboten sind zu vermeiden; letztere könnte bei Nichtbeachtung zu Leerständen vorhandener Einrichtungen und damit zu städtebaulichen Missständen führen. Einschränkungen der maximal zulässigen Verkaufsraumflächen sind aus diesen Gründen erforderlich.

Entsprechend der Charakteristik des Standorts als Nahversorgungszentrum und der im o.g. Einzelhandelskonzept definierten regionalen Sortimentsliste für den SUR Wismar erfolgt die Festsetzung der in den Einzelhandelseinrichtungen zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente und Warengruppen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Lebensmittel, Drogeriewaren sowie Zeitungen und Zeitschriften. Untergeordnet, d.h. auf maximal 10 % der Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sollen auch andere Sortimente zulässig sein. Eine solche Festsetzung hat sich in der Vergangenheit und bestätigt durch Gerichtsurteile als notwendig erwiesen, um das wirtschaftlich darstellbare Geschäftsmodell einiger Nahversorgungsbetreiber nicht zu gefährden. Zudem ist durch den Verkauf sonstiger zentrenrelevanter Sortimente in geringem Maße in Einrichtungen des Nahversorgungszentrums die Existenz des benachbarten Hauptgeschäftszentrums Altstadt Wismar nicht als gefährdet anzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich – entsprechend dem planerischen Ziel zur Konsolidierung und Stärkung des Bereiches als Nahversorgungszentrum – die Zulässigkeit anderer als der festgesetzten nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 10 % der Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung mit Nahversorgungssortimenten beschränkt. D.h. Verkaufseinrichtungen, die ausschließlich oder überwiegend nicht zentrenrelevante oder sonstige zentrenrelevante Sortimente führen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

Neben den aufgeführten quantitativen Veränderungen der Einzelhandelseinrichtungen ist es im Zuge der Umverlegung der Prof.-Frege-Straße durch die Hansestadt Wismar zudem vom Eigentümer der Verkaufseinrichtung im Sondergebiet Einkaufszentrum Einzelhandel beabsichtigt, auch den Eingangsbereich des vorhandenen Gebäudes und seine vorgelagerten Freiflächen (Wegeverbindungen, Kfz-Stellplätze) neu und attraktiv zu gestalten.

Alternativ zu diesen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Verkaufseinrichtung wären auch entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Rück- und Neubau des Gebäudes zulässig.

Durch all diese Maßnahmen kann die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet ausreichend, in einer besseren Qualität und barrierefrei erfüllt werden; die Ausweisung weiterer Flächen für den Einzelhandel im Wohngebiet ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in einem Sonstigen Sondergebiet und wird am Standort innerhalb des Stadtteilzentrums bei gleichzeitiger Möglichkeit der Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO als ausreichend erachtet.

Diese Überschreitung ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, da sich im Bereich mit der Einkaufseinrichtung eine öffentlichkeitswirksame Einrichtung befindet, die Versorgungsfunktionen für das Wohngebiet erfüllt und so das Wohngebietszentrum prägt, aber auch spezielle Anforderungen an die Nutzbarkeit, beispielsweise durch die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen aufweist.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit im Sondergebiet (zwei Vollgeschosse) erfolgt zur städtebaulichen Gestaltung des Bereiches durch die Kubatur der anzuordnenden Hochbauten analog der bereits bestehenden Nachbarbebauungen (Philosophenweg 45-49 sowie Kindertagesstätte).

2.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden folgende Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die auch die Funktion haben, mit ihren Einrichtungen, das Stadtteilzentrum städtebaulich zu gestalten:

- Kindertagesstätte/Schulhort
- Schule (Grundschule)
- Sporthalle
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeinnützige Vereine

Kindertagesstätte, Grundschule und Sporthalle sind bereits vorhanden und sollen in ihrer derzeitigen Kubatur erhalten bleiben. Die Grundschule ist im Jahr 2011 am ursprünglichen Schulstandort neu gebaut worden. Kindertagesstätte und Sporthalle wurden im Jahr 2011 saniert.

Der Schulhort ist in Ergänzung zur Grundschule auf dem Gelände der Kindertageseinrichtung neu zu errichten, da die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtung nicht ausreichen. Hierbei sind Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung vorhandener Freianlagen zu erzielen.

Neu anzusiedeln ist im Wohngebiet eine Station (Gerätehaus) der Freiwilligen Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord. Auch hier können Synergieeffekte erzielt werden, wie beispielsweise durch die Nutzung der benachbarten Sport- und Freizeitanlage zu Trainingszwecken sowie Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche (Jugendfeuerwehr).

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte/Schulhort bzw. Schule Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen – analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet – 0,4.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freiwillige Feuerwehr ist es zudem zulässig, KfZ-Stellplätze sowie vor den Ausfahrtstoren eine befestigte Übungsfläche entsprechend der DIN 14092 zu errichten. Als GRZ wird hier 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO (beispielsweise für Stellplätze und ihre Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Gemeinnützige Vereine ist ein Gebäude bereits vorhanden. Dieses soll für die gemeinnützige Vereinsarbeit innerhalb des Stadtteilzentrums Kagenmarkt dauerhaft genutzt werden. Bauliche Erweiterungen sowie eine Neubebauung sind unzulässig.

2.2. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

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

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt in großen Teilen des Wohngebietes und im Gewerbegebiet als offene Bauweise, teilweise mit der Konkretisierung Einzel- oder Doppelhausbebauung.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 sowie im Sondergebiet Einkaufszentrum wird die abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung, Reduzierungen sind nicht vorgesehen oder städtebaulich erforderlich.

Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile zulässig und werden entsprechend definiert.

2.3. Höhenlage der baulichen Anlage / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist in kleinen Randbereichen (SO Einkaufszentrum Nahversorgung sowie Gemeinbedarfsfläche Sporthalle) überflutungsgefährdet. Die genaue Ausdehnung dieser Hochwasserrisikoflächen sind den vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten gem. Art. 6 der Richtlinie 2007/60/EG zu entnehmen.

Das Bemessungshochwasser beträgt in der Wismarbucht + 3,15 m über NHN. Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,25 m über NHN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wird die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

+ 3,15 m über NHN	für Wohnnutzungen
+ 2,25 m über NHN	für gewerbliche Nutzungen, Sondergebietsnutzungen und Verkehrsflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter + 3,15 m über NHN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 m über NHN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO.

Weitere Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage baulicher Anlagen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung der Erdgeschosszonen in den öffentlichen Straßenräumen. Von diesen Festsetzungen kann bei Nachweis erhöhter Aufwendungen (z. B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) abgewichen werden.

2.4. Nebenanlagen und Stellplätze

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet außer im WA 10 unzulässig. Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses Wohngebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Der Teilbereich WA 10 befindet sich im Randbereich des Wohngebietes entlang eines Grabens (Wasserlauf). In dieser natürlichen Umgebung ist auch weiterhin die Kleintierhaltung zulässig.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen:

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie für Nebenanlagen sind nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßengrenzungsline und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig.

Der Abstand von Carports und Garagen muss unter dem Aspekt der Gestaltung des öffentlichwirksamen Straßenraumes zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrts-/Ausfahrtsseite ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen, also auch an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Genehmigung hierzu kann vorbehaltlich der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erteilt werden. Entsprechende Überfahrtsgenehmigungen sind zu beantragen.

Im Bereich der öffentlichen Sport- und Freizeitanlage ist es zulässig, für die Unterbringung von Sportzubehör, das zur Nutzung der Sportanlage erforderlich ist, wie z.B. Bälle, Netze etc. einen Container aufzustellen. Die entsprechende Fläche mit einem möglichen Alternativstandort wird als „Containerstellplatz für Sportzubehör“ in der Planzeichnung dargestellt.

2.5. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes können im Wohngebiet auch weiterhin verschiedene Dachformen Anwendung finden. So sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°) zulässig.

Steildächer sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wird der Anteil der liegenden Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel auf maximal 25 % begrenzt.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden.

Von dieser Festsetzung abweichend ist zur Nutzung moderner regenerativer Energiequellen (Klimaschutz) die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Die Vermeidung von

Blendwirkungen auf die öffentlichen und privaten Nachbargrundstücke ist nachzuweisen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück unter der Voraussetzung zulässig, dass

Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Zur Vermeidung von Störungen auf benachbarten Grundstücken ist hier vom Verursacher der Nachweis zu erbringen, dass insbesondere Schall und Schattenwurf der Windenergieanlage keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben.

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

An öffentlichen Straßen ist zudem insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen allgemein eine maximale Höhe der Einfriedungen von 0,7 m einzuhalten. Bei Grundstücksausfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum ist so ein freier Sichtwinkel gewährleistet.

Auf Flächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde Ausnahmen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie transparent ausgeführt werden. Diese Ausnahmeregelung ist für Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Schulen und Kindergärten aus Sicherheitsgründen für die Nutzer erforderlich. Andererseits ist unter o.g. verkehrssicherheitstechnischen Aspekten der Sichtwinkel bei Zufahrten auf öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten. Zaunanlagen, die die Höhe von 0,70 m überschreiten sind deshalb transparent auszuführen.

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

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) über den Philosophenweg – Rostocker Straße bzw. die Poler Straße – Nordostzubringer angebunden.

Eine direkte Verbindung in das Zentrum der Hansestadt Wismar (Altstadt) ist über die Poeler Straße gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Philosophenweg und Poeler Straße (Landestraße L 12) aus.

Mit der Anbindung der Talliner Straße an die Poeler Straße werden das festgesetzte Eingeschränkte Gewerbegebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen Schule und Sporthalle erschlossen.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes wird wie bisher ausgehend vom Philosophenweg über die Prof.-Frege-Straße erfolgen. Diese vorhandene Anbindung soll um ca. 20 bis 60 m in nördliche Richtung verlegt und so die straßenseitige Erschließung des Wohngebietes optimiert werden. Durch Verlagerung der Stellplatzanlage der Verkaufseinrichtung in unmittelbare Nähe zum Gebäude verbessern sich die Nutzungsbedingungen für Kunden und Betreiber. Gleichzeitig ermöglicht die neue Straßenführung die Schaffung eines platzartigen Verkehrsraumes der als Fußgängerbereich Funktionen als Markt- und Erlebnisfläche übernehmen und damit den Stadtteilzentrencharakter für das Wohngebiet stärken kann.

Die einzelnen Baugebiete und die Gemeinbedarfsflächen Freiwillige Feuerwehr und Kindertagesstätte werden auch weiterhin über die Prof.-Frege-, Rigaer bzw. Gdanker Straße erschlossen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mittel- und langfristig umzugestalten. Derzeit sind die öffentlich genutzten Gehwege auf privaten Flächen von den Fahrbahnen häufig durch private Stellplatzanlagen getrennt, was zu verkehrstechnischen Problemen führen kann. Lediglich die Fläche der Fahrbahn ist als öffentliche Straße im Eigentum der Hansestadt Wismar. Ziel der Planung soll deshalb eine Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraumes als Sammelstraße mit Fahrbahn, Nebenanlagen und öffentlichen Stellplätzen sowie die Unterbringung aller privater Kfz-Stellflächen auf den Baugrundstücken sein. Hierzu werden Straßenprofile entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, diese sind nicht Gegenstand der Festsetzungen und können in der Ausführungsplanung nach aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

In Abstimmung mit den benachbarten Eigentümern (Wohnungsunternehmen) wird zur Ausführung der Prof.-Frege-Straße zwischen den Teilbereichen des Wohngebietes aufgrund der beengten Raumverhältnisse empfohlen, diese nur einseitig mit einem öffentlichen Gehweg auszustatten und den Gehweg entlang der Baufelder WA 1, WA 2, WA 6 und WA 8 wie bisher auf privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu führen. Dadurch können die vorhandenen privaten Stellplatzflächen vor diesen Wohngebäuden erhalten bleiben.

Verkehrsflächen, die nur eine geringe Erschließungsfunktion für angrenzende Wohngebiete haben (Prof.-Frege-Straße 16-28 und WA 10) werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Stellplätze und Grundstücksauffahrten

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

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

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

Fußgängerbereich / Fuß- und Radwege

Der zentrale Bereich des Wohngebietes soll vorrangig dem Fußgänger vorbehalten sein und eine angenehme Aufenthaltsqualität schaffen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen für einen Teilbereich der Talliner Straße und den neu zu gestaltenden Platzbereich an der Prof.-Frege-Straße.

Zur angestrebten nichtmotorisierten Nutzung innerhalb des Wohngebietes sind des weiteren der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen in West-Ost-Richtung zwischen dem Sondergebiet und dem WA 10 sowie davon ausgehend entlang der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte in südliche Richtung zur Prof.-Frege-Straße (WA 9b) vorgesehen.

2.6.2. Ver- und Entsorgung

Für das gesamte Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden. Es sind folgende Medien verfügbar: Wasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Fernwärme sowie in Teilbereichen Gas. Aufgrund bereits erfolgter Rückbauten im Wohngebiet von 225 Wohneinheiten kann es zu Überkapazitäten bei der Ver- und Entsorgung kommen. Die Erarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes (Energiekonzept) für das Wohngebiet durch die Ver- und Entsorgungsträger und die Wohnungsunternehmen wird angeregt.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Für vorhandene Leitungen, die nicht in öffentlichen Räumen liegen, werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt (Planzeichen 15.5. PlanZV). Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Baulasten (Baulastenverzeichnis, Grundbuch). Sie ist durch den Nutzer (Ver- und Entsorgungsträger) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

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

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

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

Für Abwassereinleitungen in das öffentliche Kanalnetz die unter die Abwasserverordnung fallen (z.B. bei gewerblichen Nutzungen) sind Anträge auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des StALU Westmecklenburg zu stellen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht für Niederschlagswasser entfällt, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Versickerung von erfasstem Niederschlagswasser ist durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

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

Die noch vorhandene öffentliche Abwasseranlage außerhalb von öffentlichen Räumen ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Leitungsrecht zugunsten EVB dargestellt. Sie muss in ihrer Funktion erhalten bleiben und darf nicht überbaut oder durch Punktlasten beeinträchtigt werden.

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

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH bzw. die E.ON edis AG sichergestellt werden. Vorhandene Elektroenergieversorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Räume sind in der Planzeichnung durch die Darstellung von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH gekennzeichnet.

Gasversorgung

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

Fernwärmeversorgung

Für die vorhandenen Fernwärmetrassen außerhalb öffentlicher Räume werden nachrichtlich in der Planzeichnung Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH dargestellt.

Eine Erweiterung des Fernwärmeversorgungsnetzes ist nach Prüfung der Kapazitäten möglich

Fernmeldeversorgung

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

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

Abfallentsorgung

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

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

2.6.3. Brandschutz

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

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

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

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

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

2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

2.7.1. Immissionsschutz

Nach BImSchG genehmigte Anlagen

In der immissionsrelevanten Umgebung des Plangebietes sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden:

Seehafen Wismar GmbH (Schüttgutumschlag/Massengutpier, Anlage zum Umschlag und Lagerung, Schrottschlag)
GER Umweltschutz GmbH (Altholzrecyclinganlage)
Hanse Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage)
German Pellets GmbH (Wärmeerzeuger mit Nebeneinrichtungen, Biomasse Heizwerk)

Inserloh MAB Rostock GmbH (Altautoverwertungsanlage, Zwischenlager von Eisen- und Nichtschrott, Kabellager, Demontagebereich)
Metallhandel (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von metallischen Abfällen)

Die Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungen zu berücksichtigen.

Lärmimmission

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind folgende Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen entsprechend DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten:

Einwirkungsorte	Tag in dB (A)	Nacht in dB (A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	65	50
Sondergebiet (analog Gewerbegebiet)	65	50

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im wesentlichen die Lage des Plangebietes an der Poeler Straße und an der Straße Philosophenweg zu berücksichtigen. Durch das Verkehrsaufkommen sowie durch die Sport- und Freizeitanlage ergeben sich zu berücksichtigende Belange des Lärmschutzes, welche in einer schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden vom Dezember 2012 betrachtet wurden. Aus dieser Untersuchung sind die passiven Schallschutzmaßnahmen abzuleiten, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die ebenfalls in der Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tab. 8 bilden die Grundlage für die Darstellung in der Planzeichnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchung unter der Maßgabe erfolgte, dass der Bereich nördlich der Talliner Straße/ Poeler Straße als Mischgebiet ausgewiesen wird. Bei der jetzt erfolgten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet können gemäß § 8 (3) BauNVO Nr. 1 ausnahmsweise auch Wohnungen zugelassen werden. Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Festsetzungen im Text, Teil B Nr. 7 sind bei der Genehmigung zu beachten.

Im Plangebiet sind zwar zusätzlich Geräuschvorbelastungen durch nahe gelegene nach BImSchG genehmigte Gewerbe- und Industrieanlagen im Bereich Seehafen – Haffeld vorhanden, jedoch werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im gesamten Planbereich unterschritten.

Durch die notwendige Ausweisung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes, hervorgerufen durch den Verkehrslärm, werden zudem Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche weit über das notwendige Maß für die industriellen bzw. gewerblichen Vorbelastungen hinausgehen. Die anlagenbezogenen Geräuschimmissionen stellen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen eine untergeordnete Vorbelastung dar.

2.7.2. Altlasten / Munition

Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Abfallentsorgung

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten und unbelasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht.

Hierbei sind die Abfälle gemäß § 9 KrWG zur Verwertung und Behandlung getrennt zu halten.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe (z.B. Asbest, Teeröle bei Dachpappen

sowie Insektizide bei Holz) zu rechnen. Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch entsprechend zu planen. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teer-ölhaltigen Abfällen sind i.d.R. in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zu erfolgen.

Munitionsfunde

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

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

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

2.8. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Die Erstellung des Gutachtens zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) für das Plangebiet erfolgte im August 2012 durch das Büro Dreher + Sudhoff Ingenieurplanung GbR, Gelsenkirchen.

Es waren folgende Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten: besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen für den überwiegenden Teil der Biotopstruktur im Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen erwarten. Neben dem Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist der Verlust von ca. 20

jüngeren und vier mittelalten Einzelbäumen sowie die Inanspruchnahme von staudenreichen Ruderalfluren und Zierrasenflächen sowie versiegelten Flächen vorgesehen.

Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubezeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen sind. Vor Gehölzbeseitigungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September sowie ganzjährig vor Gebäuderückbaumaßnahmen ist gegenüber

der zuständigen Naturschutzbehörde fachkundig nachzuweisen, dass europarechtlich geschützte Tierarten nicht entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Im städtischen Bereich ist hier besonders an europäische Vogelarten

zu denken, die bei Baumfällungen oder auch Gebäuderückbaumaßnahmen betroffen sein können wie z.B. Schwalben und Mauersegler. Deshalb ist in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG formuliert, dass Gehölze nur in dem genannten Zeitraum gefällt werden sollen. Wird diese Frist in die textlichen Festsetzungen übernommen, so sind Verbotverletzungen entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG während dieser Zeit nicht zu erwarten.

Bei Gebäuderückbauten müssen zudem grundsätzlich Betroffenheiten von Fledermäusen in Betracht gezogen werden. Sie besiedeln oft kleinste Mauerspalt, insbesondere an Block- und Plattenbauten. Vor tieferen Eingriffen oder Rückbauten ganzjährig sowie bei Gehölzfällungen in der Brutzeit ist im konkreten Fall nachzuweisen, dass Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht übertreten werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zulässig. Das bedeutet, falls Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar sind, ist vor Beginn der Maßnahmen durch eine Fachkraft zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung der zu beseitigenden Strukturen als Brut-/Wochenstubenhabitat vorliegt. Bei negativem Prüfergebnis können Baufeldräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Wochenstubenzeit vorgenommen werden. Für die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude kann auch im Vorfeld eine Besiedlung durch die Mehlschwalbe durch Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. durch fassadenbündiges Verschließen der Fensternischen) verhindert werden.

Bei Überprüfung von möglichen Nutzungen der lt. Festsetzungen im Bebauungsplan zu beseitigenden Bäume durch besonders geschützte Arten wurde keine Nutzung/Nutzungsseignung festgestellt.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kontrollen ist somit nicht mit dem Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu rechnen.

Des weiteren wurden mögliche Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG untersucht. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen ist hier nicht zu erwarten.

Die Zuständigkeit der Behörden ist im Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geregelt.

So hat gemäß § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg die Entscheidungsbefugnis zu gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V. Für satzungsmäßig geschützte Bäume, z.B. mit kleinerem Stammumfang als 100 cm oder andere Baumarten als in § 18 genannt, ist die Hansestadt Wismar zuständig.

2.9. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 des Umweltbericht gegeben.

Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Ergänzung wichtiger Freiflächenbestandteile.

Zusätzliche Bepflanzungen sind zur Gliederung der Freiräume, als Rückzugsgebiete, zur Abgrenzung und zum Schutz verschiedenartiger Nutzungen vorgesehen.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der ehemaligen, vereinsgenutzten Sportflächen und der Promenade sind ebenso geplant wie die Flächensicherung zur sukzessiven Entwicklung von Uferstauden im unmittelbaren Verlauf des Grabens oder die Entsiegelung von Teilflächen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und – verträglichkeit in diesen Bereichen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten.

Anpflanzungen anderer Arten als in den Artenlisten vorgesehen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum, Scheinzypresse und Wacholder in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (siehe Anlage zur Begründung).

Eine positive Bilanz durch weniger intensiv versiegelte Bauflächen bzw. die Entsiegelung von Teilflächen ist im Bereich der Sport - und Freizeitanlage zu verzeichnen. Zusätzlich angelegte Pflanzflächen mit insgesamt 120 Großbäumen werden dauerhaft zur Vernetzung der Grünbereiche beitragen und als Lebensgrundlage dienen.

Auf den mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV ausgewiesenen Flächen im Uferbereich des vorhandenen Grabens können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zur Sicherung der sukzessiven Entwicklung der Uferstauden dienen.

2.10. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der

Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur weiteren Entwicklung des Wohngebietes und deren Infrastruktur geschaffen werden. Die Zielsetzungen für dieses Gebiet entsprechen dem von der Bürgerschaft 2008 beschlossenen Rahmenplan.

Die Maßnahmen aus der Rahmenplangrundlage werden im Bebauungsplan ausgewiesen und in Bezug auf die wesentlichen Umweltbelange geprüft.

Entsprechend dieser Kriterien werden Festsetzungen zu den Baukörpern und deren Ausmaß, so wie zu den nicht überbauten Freiflächen, deren Nutzung und Gestaltung getroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Das Wohngebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Ost, angrenzend an die Altstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Der Großteil des Wohngebietes entstand ab 1973 als Mehrgeschosswohnungsbau in Zeilenbauweise. Die fünfgeschossigen Bauten ohne Aufzug entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensbedingungen. Der enorme Leerstand war ein weiteres Kriterium für den dann folgenden Rückbau einiger Teilbereiche.

Die Ziele bei der Umgestaltung des „Stadtteilzentrums Kagenmarkt“ sind die Überarbeitung der Infrastruktur, insbesondere in Bezug auf Verkehr und Hochbau sowie die qualitative Überarbeitung vorhandener Freiflächen und deren Verknüpfung unter Einbeziehung des vorhandenen teilweise wertvollen Bestandes.

Durch die bereits begonnene Umgestaltung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes, konnte eine marode, vom Verein nicht mehr genutzte Sportanlage neu errichtet werden. Mit Gussasphalt versiegelte Volleyballfelder und die teilversiegelten Tennenflächen werden zurückgebaut. Die Neuplanung sieht eine Geländemodellierung mit intensiver Begrünung des ehemaligen Sportplatzes vor, die

zukünftig mit vielen Baumpflanzungen, Sträuchern und Wiesenflächen verschiedenen Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern als Lebensraum dienen wird.

Durchzuführende Bodenproben werden den anstehenden Sportplatztennenbelag auf Schadstoffe untersuchen und ggf. wird dieser vorschriftsmäßig zu entsorgen sein.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der ehemals bebauten und unbebauten Flächen, dem Erhalt der teilweise sehr prägenden Großbäume und der Verknüpfung unterschiedlich genutzter Freiflächen mit dem vorhandenen Grünpotential der unmittelbaren Umgebung.

Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)

Durch die Festlegungen zum baulichen Erhalt bzw. der baulichen Veränderung/Rückbau und deren Neuordnung und Aufwertung werden städtebauliche Missstände im Bebauungsplangebiet behoben. Die gezielte bedarfsgerechte Freiflächengestaltung in unmittelbarer Wohnnähe sowie die Verlagerung von bewegungs- und lärmintensiveren Kinderspiel- und Freizeitsportmöglichkeiten werden für dieses Gebiet speziell angepasst und ausgewiesen.

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

Die zum Teil vorhandenen naturnahen Lebensräume bleiben uneingeschränkt erhalten und werden über die textlichen Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen, gesicherten und hinzugewonnenen Grünbereiche werden auch zukünftig Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

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

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

Tiere

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

Für den Großteil der Arten der Relevanzprüfung, sind die notwendigen Lebensräume für die einzelnen Arten im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird dem Umweltbericht beigelegt und bietet konkrete Informationen.

Pflanzen

Die im Plangebiet wohnungsnahen Grün- und Freiflächen setzen sich aus artenarmen Zierrasen, einigen Bodendeckerpflanzungen überwiegend aus Zierquittre und Zwergmispel und Gehölzpflanzungen bestehend aus Forsythie, Hartriegel, Berberis, Pfeifenstrauch und Deutzien zusammen.

Größere Bedeutung kommt einigen vorhandenen Bäumen, Baumreihen entlang der Wohnstrassen zu, bestehend aus Linden und Ahorn. Auffallend ist der Anteil an Koniferen wie Kiefern und Scheinzypressen im Plangebiet. In den Wohnhöfen sind Einzelbäume und Gruppenpflanzungen aus Ahornarten und Zierbäumen (z.B. Blutpflaumen und Kirschen) anzutreffen.

Auf den Flächen im Norden des Plangebietes sind unterhalb der Böschung größere zusammenhängende Gehölzflächen, vornehmlich bestehend aus verschiedenen Weidenarten, Weißdorn und Feldahorn zu verzeichnen. Die ruderale Tritt- und Staudenflur besteht neben Gräsern wie Wiesenrispe und Wiesenschwingel aus Brennnessel, Goldrute, Kratzdistel, Beifuss und großer Klette.

Im Osten des Plangebietes besteht entlang des Grabens ein Ufersaum aus einer Hochstaudenflur.

Boden

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

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet stellt sich als wohn- und verkehrsgenutzte versiegelte oder teilversiegelte Fläche dar.

Die Hausvorfelder und Wohnhöfe setzen sich aus Rasenflächen und Gehölzpflanzungen zusammen.

Die Flächen des vereinsgenutzten Sportplatzes sowie die Schulhofflächen sind teilversiegelt (Tennenbelag) und vollversiegelt (Asphalt und Beton).

Bodenuntersuchungen im Bereich des Sportplatzes haben ergeben, dass die anstehende Ascheschicht ca. 0,40 – 0,50 tief als teilbelastet nach Zuordnungswert Z2 einzustufen ist. Daher wird im folgenden von einer wassergebundenen Wegeführung der 400 m Laufbahn abgesehen. Empfohlen wird aus diesem Grund ein Schichtenaufbau mit einer Asphalttrag- und Deckschicht.

Wasser

Durch den hohen Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen kann nur sehr begrenzt unbelastetes Regenwasser in angrenzenden Grünflächen versickern.

Das meiste Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und steht für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Der das Plangebiet tangierende Graben wurde in einem Vorentwurf zur „Sport- und Freizeitanlage am Kagenmarkt“ als renaturierter, geöffneter Grabenlauf dargestellt. Detaillierte Untersuchungen ergaben, dass der Graben bis zum Anfang der 60iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts als Bauschutt- und Mülldeponie genutzt wurde.

Eine Grabenöffnung würde daher zunächst eine aufwendige bis zu 3 m tiefe Deponiesanierung bedeuten und wurde aus Kostengründen verworfen.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Die bisherigen Baukörper stellen in Teilbereichen eine Schließung des Blockrandes dar, so dass sich im Blockinneren teilweise andere klimatische Bedingungen darstellen.

Die vielbefahrene Poeler Strasse und der Philosophenweg stellen die Hauptverkehrsstrassen dar, die das Plangebiet tangieren. Anwohnerstrassen mit adressiertem Verkehr bilden die innere Erschließung.

Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als bebaute und unbebaute Flächen dar. Es gibt Begrünungen, bestehend aus Straßenbäumen und Gruppenpflanzungen in den Wohnhöfen, die das Plangebiet durchziehen und rahmen.

Weitere Begleitpflanzungen in Form von Bodendeckern und Blütenesseln gibt es im Eingangsbereich der Wohnblöcke.

Die Ruderalvegetation auf Teilflächen im Norden und Nordosten des Plangebietes setzt sich aus verschiedenen Gräsern sowie Schafgarbe, Goldrute und Beifuss, durchsetzt von Brombeergebüsch sowie Jungwuchs aus Ahorn und Holunder zusammen.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diese Abschnitte keine Maßnahmen aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft.

Detaillierte Angaben dazu enthält die durchgeführte saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.

UNESCO-Welterbe

Seit 2002 sind die historischen Altstädte Wismar und Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden. Gründe dafür sind der weitestgehend erhaltene aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung sowie der Bestand an gotischer Backsteinbaukunst. Wismar und Stralsund sind herausragende Beispiele zweier Seehandelsstädte aus der Blütezeit des Städtebundes. Diese überlieferten Zeugnisse zu bewahren ist Aufgabe der Stadtplanung und -entwicklung, die jedoch das vorliegende Plangebiet nicht tangiert.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Bebauungsplangebiet

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

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche bleiben weitestgehend erhalten. Insbesondere der Gehölzsaum und der Uferbereich der für Insekten, Vögel und Niederwild als Nahrungsquelle und Brutplatz dient, kann langfristig und dauerhaft erhalten werden.

Um den bisherigen Charakter als Habitat zu sichern, wird der im Osten des Plangebietes gelegene Ufersaum im Bebauungsplan zusätzlich durch die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(Planzeichen 13.1 PlanzV) geschützt. Eingriffe sind nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zum Erhalt des Lebensraumes gestattet.

Ausgleichspflanzungen und die Vernetzung von Grünflächen im und außerhalb des Plangebietes werden sich insgesamt positiv auf die Artenvielfalt auswirken.

Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 BNatschG Abs. 1 Nr. 1 wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Gebäude- und Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. Wochenstubenzeit durchgeführt werden. Sind Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vorher durch

eine Fachkraft zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung der zu beseitigenden Strukturen als Brut-/Wochenstubenhabitat vorliegt.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Lebensbereiche für Tiere bedingt durch Pflanzenverdrängung oder Neuansiedlung geringfügig ändern.

Pflanzen

Prägende, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und über Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und dauerhaft gesichert.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die Rückbauflächen weiterhin als teilversiegelte oder vollversiegelte Flächen dienen.

Auf den Grünflächen entlang der nördlichen und östlichen Planungsgrenze würden sich Pioniergehölze ausbreiten. Eine stärkere Verbuschung durch Brombeeren und Sämlinge von Ahorn, Weiden und Weißdorn würde zu einer teilweisen Verdrängung der Gräser und Hochstauden besonders im Ufersaum des Grabens führen.

Boden

Insgesamt wird durch die Neuplanung ein Teilbereich der jetzigen vereinsgenutzten Sportfläche entsiegelt und als großzügige Freizeitanlage mit offenen Wiesenflächen und Gehölzanpflanzungen umgestaltet. Der bisherige Schulstandort mit Schülerspeisung weist eine enorme Flächenversiegelung auf. Zukünftig wird durch die städtebauliche Neuordnung der Baukörper eine geringere Vollversiegelung zu verzeichnen sein.

Die Bauflächen weisen entsprechend der Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und der textlichen Festsetzungen eine prozentuale fachgerechte Begrünung aus, die dauerhaft zu erhalten ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die teilversiegelten und vollversiegelten vereinsgenutzten Sportplatzflächen einschließlich der maroden Aufbauten bestehen. Insgesamt gesehen, wird durch die vorliegende Planung mehr offene Bodenfläche für Mensch und Naturhaushalt zur Verfügung stehen.

Wasser

Durch die festgelegte Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung etwas geringer und es kann mehr anfallendes Oberflächenwasser als bisher in den unbebauten Freiflächen versickern, hier insbesondere im Bereich der zukünftigen Freizeitanlage und auf dem Schulgelände. Die textlichen Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in ausgewiesenen Bereichen und der verzögerte und verringerte Abfluss des Niederschlagswassers wird ebenfalls positiv zur Gesamtbewertung beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die beeinträchtigte Grundwasserneubildung durch den Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen erhalten.

Klima / Luft

Durch die vorgesehenen zukünftigen Bauflächen erfolgt keine wesentliche Änderung in Bezug auf den Austausch der Luftschichten und die bisherigen klimatischen Bedingungen im Plangebiet.

Durch die geplante Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper werden stadtklimatisch bedingte Luftschneisen vorgehalten.

In Auswertung des 2012 erstellten Schallgutachtens zu möglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung (siehe Pkt. 2.6.1. Immissionsschutz) werden die Empfehlungen zum Immissionsschutz als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, z. B. Berücksichtigung durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Materialverwendung bei Baukörpern in Bezug auf Wände und Fenster etc.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Lärm- und Luftbelastung der Anwohner nicht größer als bisher. Es kommt durch die Neuplanung zu keinem wesentlich größeren Verkehrsaufkommen und zu keinen geänderten klimatischen Bedingungen.

Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden städtebauliche Missstände auf Teilflächen beseitigt.

Die textlichen Festsetzungen zur Flächenentsiegelung und zum Rückbau maroder Gebäude und Aufbauten werden insgesamt zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen. Die zukünftig höhengestaffelte Bebauung stellt im Vergleich zu den ehemals 5-geschossigen Bauten eine Aufwertung des Planbereiches dar.

Die festgesetzten Begrünungsziele und Maßnahmen werden Vernetzungen von Freiräumen im und außerhalb des Plangebietes darstellen. Durch die vorgelegte Bebauungsplanung kommt es zur Neuordnung und Nutzung der unbebauten öffentlichen und privaten Freiflächen. Gezielte Erhaltungsmaßnahmen und neu ausgewiesene Begrünungen werden zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsqualität beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aufgegebene vereinsgenutzte Sportanlage im Laufe der Zeit zunehmend durch Spontanvegetation

gekennzeichnet sein und als Erholungsraum ungenutzt für Anwohner und Besucher bleiben.

Die Schulhoffläche würde weiterhin vollversiegelt (asphaltiert) bleiben.

Die Sicherung zum Schutz des Uferbereiches entlang des Grabens vor individueller Inanspruchnahme durch Anlieger ist nur über den Bebauungsplan realisierbar.

UNESCO-Welterbe

Durch die vorgelegte Planung wird der geschützte Welterbestatus nicht tangiert.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna kann sich im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen in Teilbereichen wesentlich und nachhaltig positiv entwickeln. Die Vernetzung der Teilflächen mit gezielten Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen führt zu einer Aufwertung der Nist- und Nahrungsplätze. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die biologische Vielfalt in der Flora und Fauna kaum verändern.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

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

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

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

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

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde gleichwertig zu ersetzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der Baumart angemessenen Mindestgröße (ca. 6 m²) auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrtschäden zu schützen.

Die befestigten Ballspielflächen (Asphalt) der vereinsgenutzten Sportanlage sind zurückzubauen und dauerhaft als Rasen/Wiesenfläche anzulegen.

Für befestigte Plätze und Promenaden ist zu prüfen, ob das anfallende Oberflächenwasser in benachbarte Pflanz- und Rasenflächen abgeleitet werden kann, um dort zu versickern.

Die gemischten ca. 5 m breiten Gehölzpflanzungen entlang der Poeler Strasse sind als Schutzpflanzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Auf den Flächen der zukünftigen Freizeitanlage ist eine parkartige Grüngestaltung mit Rasenflächen und artenreichen Gehölzpflanzungen als Ausgleichsflächen in Form von Hochstämmen, 16/18 cm im Stammumfang in Gruppen vorzusehen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorzugsweise sind auf Grund der Platzverhältnisse einheimische, große Laubbäume zu pflanzen wie z.B. Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Pappel, Eberesche, Weißdorn und Weide in Sorten.

Auf insgesamt 30 % der Gesamtfläche der zukünftigen Freizeitanlage sind Baum- und Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der o.g. Arten als Ausgleichspflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge des Schulneubaus sind vollversiegelte Außenanlagen (Asphalt, Betonplatten) zurückzubauen. Für die zukünftige Gestaltung der Pausenhöfe sind nach Möglichkeit offenporige/durchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden.

Neue Pflanzungen sind auf Ihre Verwendung in Bezug auf giftige Pflanzenteile hin zu überprüfen, insbesondere auf dem Schulhof und den Freiflächen der Kindertagesstätte und des Schulhortes.

Bei Errichtung der Neubauten der Freiwilligen Feuerwehr und des Schulhortes sind zur Gestaltung der unversiegelten Teilflächen Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der nachstehenden Artenliste vorzunehmen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Stellplatzanlagen sind offenporig anzulegen. Je sechs Kfz-Stellplätze ist ein Laubbaum (Hochstamm, mindestens 16/18 cm im Stammumfang) ebenfalls entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die neuanzulegende Promenade von der Prof.-Frege-Straße bis zu Sporthalle ist beidseitig mit Bäumen (Hochstämme mindestens 16/18 cm im Stammumfang) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzten geschützten Uferbereiche sind als sukzessive Entwicklungsflächen für Hochstauden und Gräser bestimmt. Pflegegänge sind ausschließlich entsprechend der Entwicklungsziele und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorzunehmen. Bauliche Anlagen und Versiegelungen in diesem geschützten Bereich sind untersagt.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Private und öffentlich festgesetzte Grünflächen sind entsprechend nachstehender Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Kolkwitzie, Deutzie
Garteneibisch, Hortensien
Schneeball, Spierstrauch

Sommerlieder, Flieder
falscher Jasmin, Zaubernuss
Forsythie, Weigelie
Apfel-, Weinrose
Stechpalme, Kirschlorbeer
Feuerdorn, Zierquitte
Kuchenbaum, Trompetenbaum
Blumenesche, Blumenhartriegel
Magnolie, Zierkirsche
Kugelrobinie, Rotdorn
Zierapfel, Zierpflaume
Ahorn, Linde, Eiche und Eberesche in Sorten

Zur Begrünung der Flächen sind individuell Sträucher in der Qualität ohne Ballen in der Höhe 30/40 (bei Verkehrsbegleitgrün) oder 100/150 cm bzw. in der Qualität mit Ballen bei Solitärpflanzungen sowie Bäume mit einem Stammumfang 18/20 cm zu nutzen.

Die Grünflächen sind ausschließlich frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen auf Flächen zum Anpflanzen gemischter Gehölzstreifen und Ausgleichsflächenpflanzungen.

Diese Flächen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen:

vielblütige Rose
Haselnuss, Holunder
Felsenbirne, Hundsrose
Schlehe, Pfaffenhütchen
Erbsenstrauch, Kornellkirsche
Rosmarienweide, Purpurweide
Blasenspiere, Heckenkirsche
weidenblättrige Felsenmispel
Hartriegel, Weißdorn
Liguster, Kreuzdorn
Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
Hainbuche, Rotbuche
Stieleiche, Linde, Eiche in Sorten

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

Auf immergrüne Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum und Scheinzypresse ist bei allen Pflanzungen des Plangebietes und der Ausgleichsflächen zu verzichten.

d) Zusammenfassung

Für den vorliegenden Bebauungsplan, Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es zu

keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung un bebauter Flächen wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener baulicher Missstand beseitigt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohngebietes angepasst.

Dabei war es notwendig, Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtteilentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt.

Die fußläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut, so dass eine Verknüpfung zwischen den Teilbereichen an der Poeler Straße, dem Philosophenweg und den Anliegerstrassen des Wohngebietes erfolgt.

Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume, die in dieser Planung angedacht sind und mit unterschiedlichen Nutzungen Sport und Erholung dienen.

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

Durch die Gegenüberstellung der Wertigkeit vorhandener Grünstrukturen, neu zu entwickelnder Freianlagen zur Erholungsnutzung und der anliegenden, nicht beanspruchten Naturräume des Plangebietes ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin in Teilbereichen einen städtebaulichen Missstand aufweisen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		14,03 ha	100 %
1.	Nettobauland	5,19 ha	37,04 %
1.1.	Wohngebiet (WA)	3,99 ha	28,41 %
	WA 1	0,67 ha	
	WA 2	0,43 ha	
	WA 3	0,24 ha	
	WA 4	0,39 ha	
	WA 5	0,34 ha	
	WA 6	0,31 ha	
	WA 7	0,50 ha	
	WA 8	0,46 ha	
	WA 9	0,26 ha	
	WA 10	0,38 ha	
1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _E)	0,70 ha	5,02 %
1.3.	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum Nahversorgung	0,51 ha	3,61 %
2.	Flächen für den Gemeinbedarf	2,82 ha	20,15 %
	mit der Zweckbestimmung:		
	Schule	1,16 ha	
	Sporthalle	0,40 ha	
	Kindertagesstätte/Schulhort	0,93 ha	
	Freiwillige Feuerwehr	0,34 ha	
3.	Öffentliche Verkehrsflächen	2,05 ha	14,61 %
3.1.	Straßenverkehrsflächen	1,15 ha	
	Prof.-Frege-Straße / Rigaer Straße	0,95 ha	
	Talliner Straße	0,20 ha	
3.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsberuhigte Bereiche	0,18 ha	
	Prof.-Frege-Straße	0,09 ha	

Gdanker Straße	0,09 ha		
Fußgängerbereiche		0,60 ha	
Zentraler Platz	0,32 ha		
Talliner Straße	0,28 ha		
Fuß- und Radwege	0,20 ha		
4. Öffentliche/ Private Grünflächen		3,80 ha	27,08 %
4.1. Sport- und Freizeitanlage		2,15 ha	
4.2. Grünfläche nordöstliches Plangebiet		1,70 ha	
5. Wasserfläche		0,16 ha	1,12 %

4.2. Bodenordnung

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

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
Ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Anlage zur Begründung, Pkt. 3 des Umweltberichtes

Bilanzierung für Biotopflächen

Das verwendete Verfahren zur Ermittlung des Eingriffs sieht zunächst die Ableitung eines konkretisierten, biotoptypenbezogenen Kompensationserfordernisses vor (Spalten F der nachfolgenden Tabellen). Die Ableitung erfolgt aus der Wertstufe der Biotoptypen und Spalten E der nachfolgenden Tabellen). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gewählten Werte für das Kompensationserfordernis.

Biotoptypencode	Beschreibung	Wertstufe	Kompensationserfordernis
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
RTT	Ruderales Trittflur	1	1
PEB	Beet/Rabatte	-	0,5
OCB	Blockbebauung	-	0
PZB	Sportplatz, teilversiegelt	-	0
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5

Für vollständig versiegelte Biotoptypen wird aufgrund der fehlenden Lebensraumfunktion als Kompensationserfordernis der Wert 0 gewählt. Für artenarme Zierrasen und Beete/Rabatte wird eine geringe verbliebene ökologische Funktion mit dem Kompensationserfordernis von 0,5 gewürdigt. Für die übrigen Biotoptypen wird aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung jeweils der unterste Wert der Bemessungsspanne angesetzt. Die ruderales Trittflur weist lediglich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung auf.

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem aus der Grundflächenzahl ableitbaren, festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Nicht berücksichtigt werden die Festsetzungen 5. Wasserfläche und 3.2 Fußgängerbereiche Zentraler Platz, weil diese Bereiche bereits den geplanten Nutzungen qualitativ und quantitativ entsprechen und somit keine relevante Änderung zu erwarten ist.

Die verbleibenden Flächenanteile der Baugebiete sind als zukünftige Hausgärten bzw. gleichwertige Gartenanlagen (PER/PEB) einzustufen. Diese Flächen sind hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Mischgebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Gebiet	Festgesetzte Grundflächenzahl	Vorhandener Bauungsanteil	Maximal zusätzlicher Versiegelungs- / Entsiegelungsanteil
WA 1	0,4	0,20	0,20
WA 2	0,4	0,25	0,15
WA 3	0,4	0,21	0,19
WA 4	0,4	0,28	0,12
WA 5	0,4	0,17	0,23
WA 6	0,4	0,26	0,14
WA 7	0,4	0,22	0,18
WA 8	0,4	0,26	0,14
WA 9	0,4	0,25	0,15
WA 10	0,4	0,13	0,27
GE _E	0,6	0,27	0,33
SO	0,8	0,29	0,51
Schule	0,4	0,16	0,24
Sporthalle	0,4	0,39	0,01
KiTa	0,4	0,27	0,13
Feuerwehr	0,8	0,05	0,75

In der folgenden Tabelle ergeben sich für die in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Biotoptypen (Spalte A) die **zusätzlichen Versiegelungen** (Spalte D) als Produkt aus der vorhandenen Gesamtbiotopfläche (Spalte B) mit dem ermittelten zusätzlichen Ver- bzw. Entsiegelungsanteil (Spalte C).

	A	B	C	D	E	F	G
Teilbereich	Bio-top-typ	Gesamtfläche [m ²]	Max. zusätzlicher Versiegelungsanteil	Max. zusätzlich versiegelbare Fläche (B x C) [m ²]	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 1	PER	3944	0,20	789	-	0,75	592
WA 2	PER	2097	0,15	315	-	0,75	236
WA 3	PER	991	0,19	188	-	0,75	141
WA 4	PER	2548	0,12	306	-	0,75	230
WA 5	PER	2510	0,23	577	-	0,75	433
WA 6	PER	1537	0,14	215	-	0,75	161
WA 7	PER	2883	0,18	519	-	0,75	389
WA 8	PER	929	0,14	130	-	0,75	98
WA 9	PER	1645	0,15	247	-	0,75	185
WA 10	PER	3221	0,27	870	-	0,75	652
GE _E	PER	637	0,33	210	-	0,75	158
SO	PER	70	0,51	36	-	0,75	27
	RTT	331	0,51	169	1	1	169
Schule	PER	3893	0,24	943	-	0,75	701
	RTT	210	0,24	50	1	1	50
Sporthalle	PER	1904	0,01	19	-	0,75	14
KiTa	PER	6186	0,13	804	-	0,75	603
Feuerwehr	PER	254	0,75	191	-	0,75	143
3.1 Rigaer/Prof.-Frege	PER	726	1	726	-	0,75	545
	RTT	208	1	208	1	1	208
3.1 Talliner	PER	504	1	504	-	0,75	378
	RTT	83	1	83	1	1	83
3.2 Prof.-Frege	PER	106	1	106	-	0,75	80
3.2 Gdansk	PER	389	1	389	-	0,75	292
3.2 Talliner	PER	1494	1	1494	-	0,75	1121
Fuß-/Radwege	PER	554	1	554	-	0,75	416
Summe Kompensationsbedarf							8105

Teilbereich	Biotoptyp	Fläche [m²]	Erläuterung	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent für Kompensation
4.1 Sport-/Freizeitanlage	PZO	14742	Nur Entsiegelung	0,5	0,3	2211
	PZO	10319	Entwicklung Zierrasen (70 % v. 14742 m² Entsiegelungsfläche)	0,5	0,3	1548
	PZO	4423	Entwicklung Gehölz (30 % v. 14742 m² Entsiegelungsfläche)	2,0	0,3	2654
	PER	2027	Entwicklung Gehölz (30 % v. 6758 m² Zierrasenbestand)	1,5	0,3	912
4.2 nordöstl. Grünanlage	OCB	1040	Entwicklung Zierrasen	1	0,3	312
4.3 Grünanlage östl. KiTa	OCB	181	Entwicklung Zierrasen	1	0,3	54
Feuerwehr	OCB	680	Entsiegelung und Gehölzpflanzung von 20 % v. 3400 m² (GRZ 0,8)	2,5	0,3	510
Summe Kompensationsplanung						8201
Bilanz (Kompensationsplanung – Kompensationsbedarf)						+ 96

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Bedarf) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\begin{array}{l}
 \text{Ermittelte Fläche des} \\
 \text{betroffenen} \\
 \text{Biototyps}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Konkretisiertes biototypenbezogenes} \\
 \text{Kompensationserfordernis, inkl. Zuschlag} \\
 \text{Versiegelung und Freiraumbeeinträchtigungsfaktor}
 \end{array}
 =
 \text{Kompensationsflächen-} \\
 \text{äquivalent (Bedarf)}$$

Dabei ist als Zuschlag für die Versiegelung der Wert 0,5 zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Freiraumbeeinträchtigungsfaktor der Wert 0,75 gewählt.

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Planung) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\begin{array}{l}
 \text{Ermittelte Fläche des} \\
 \text{Zielbiotops}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{Konkretisierte maßnahmenbezogene} \\
 \text{Kompensationswertzahl, inkl. Zuschlag} \\
 \text{Entsiegelung und Leistungsfaktor}
 \end{array}
 =
 \text{Kompensationsflächen-} \\
 \text{äquivalent (Planung)}$$

In den Bereichen der geplanten Grünflächen (4.1 bis 4.3) durch Flächenentsiegelung/Gebäuderückbau wird i.d.R. als zukünftiger Biototyp artenarmer Zierrasen mit der Wertstufe 0,5 berücksichtigt. In den Bereichen, für die Festsetzungen für artenreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, erfolgt die Bewertung mit der Wertstufe 2.

Hiervon betroffen sind laut Festsetzung 30 % der Freizeit-/Sportanlage (4.1) sowie die gesamten unversiegelten Teilflächen der Bauflächen für die Feuerwehr.

Als Zuschlag für die Entsiegelung wird 0,5 berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Leistungsfaktor der Wert 0,3 gewählt.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust / Biotopbeeinträchtigungen

Die vorgesehenen Nutzungsfestsetzungen regeln im Wesentlichen die bereits vorhandenen Nutzungen neu. Eine wesentliche Änderung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das direkte Umfeld der geplanten Nutzungen oder auf das Umfeld des Planbereichs ist nicht ableitbar.

Bilanzierung für Biotopflächen

Durch die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8105. Im Zuge der Planung ergeben sich erhebliche Entsiegelungs- und Biotopentwicklungspotenziale, die eine Kompensation von 8201 Punkten ergeben. Demnach ergibt sich ein Kompensationsüberschuss innerhalb des Plangebietes von 96. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Bilanzierung für Einzelbäume

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt wird der Großteil der vorhandenen Einzelbäume durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert. Nicht erhalten werden können insgesamt 33 jüngere Einzelbäume (BBJ). Ältere Einzelbäume (BBA) sind nicht betroffen. Für die jüngeren Einzelbäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1,5. Dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf in Höhe von 50 Einzelbäumen stehen geplante Neupflanzungen von min. 135 in den Bereichen 4.1 Freizeit-/Sportanlage und 2. Fläche für Gemeinbedarf – Schule- gegenüber.

Die Verluste von Einzelbäumen werden somit durch die geplanten Neupflanzungen ausgeglichen.

Teilbereich	Anzahl Beseitigung BBJ	Neupflanzung
WA 1	0	0
WA 2	0	0
WA 3	3	0
WA 4	0	0
WA 5	1	0
WA 6	4	0
WA 7	0	0
WA 8	0	0

WA 9	0	0
WA 10	0	0
GE _E	7	0
SO	0	0
Schule	0	20
Sporthalle	0	0
KiTa	2	0
Feuerwehr	1	0
3.1 Rigaer/Prof.-Frege-Str.	0	0
3.1 Talliner Str.	4	0
3.2 Prof.-Frege-Str.	0	0
3.2 Gdansker Str.	0	0
3.2 Zentraler Platz	2	0
3.2 Talliner Str.	0	0
3.2 Fuß-/Radwege	9	0
4.1 Freizeit-/Sportanlage	0	115
Summe	33	135

Hinweise:

Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gutachten (z.B. Schallschutz, Artenschutz) sowie aufgeführte Regelwerke (z.B. DIN) sind im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung einsehbar. Informelle Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung (z.B. Städtebaulicher Rahmenplan Wismar Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar) sind ebenfalls im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung sowie im Internet unter www.wismar.de einsehbar.