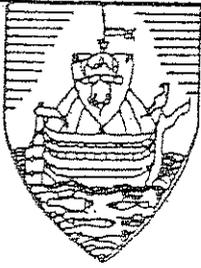
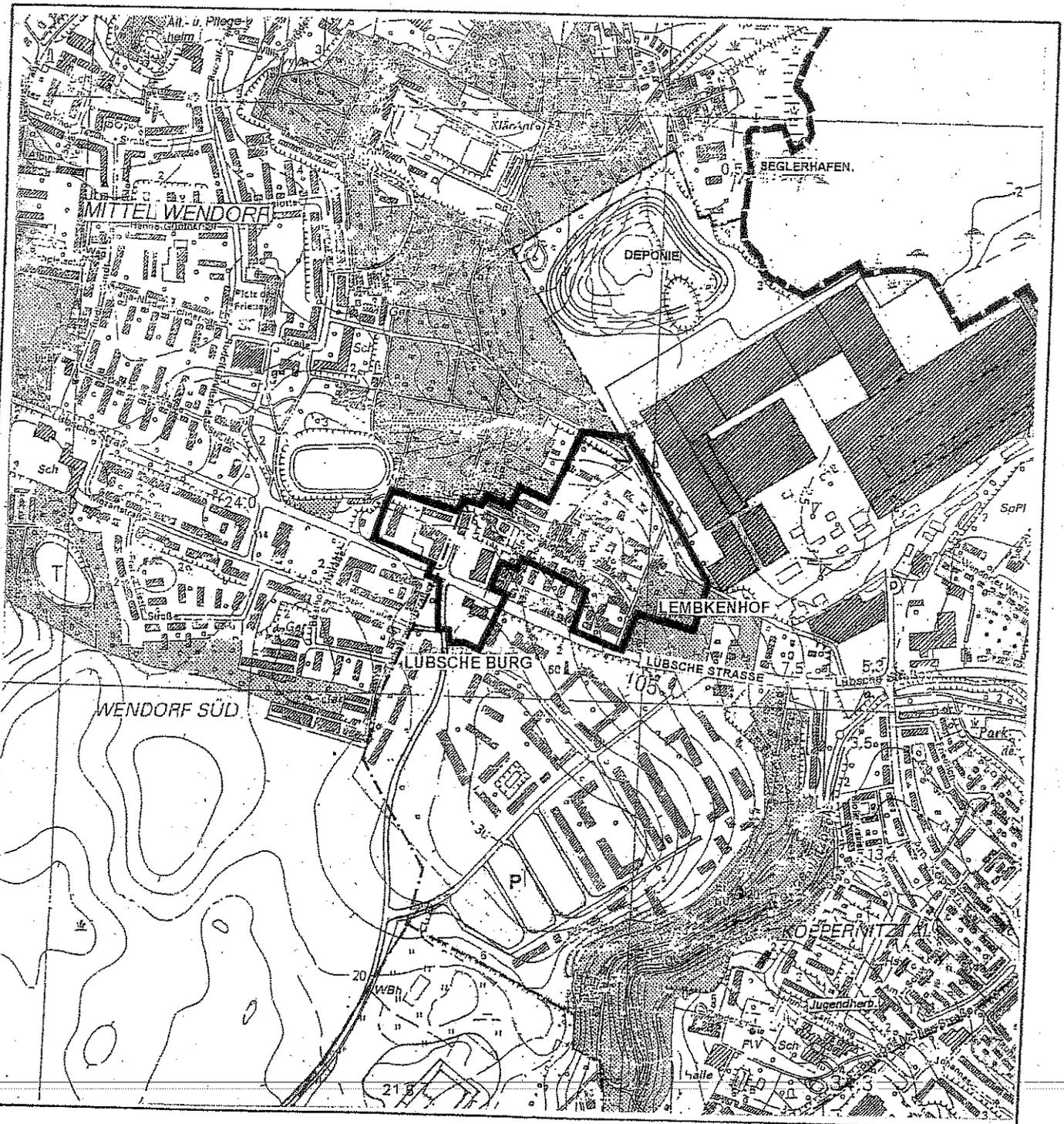


HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8/91 " LEMBKENHOF "

STAND: AUGUST 2002



Begründung

(§ 9 (8) Baugesetzbuch)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lage des Baugebietes	2
2. Grundlage des Bebauungsplanes	2
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
4. Inhalt des Bebauungsplanes	3
4.1 Wohnbauflächen	3
4.2 Mischgebietsflächen	4
4.3 Eingeschränkte Gewerbeflächen	4
4.4 Grünflächen	4
4.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes	4
4.6 Verkehrstechnische Erschließung	5
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5
4.8 Altlastenverdächtige Flächen	5
4.9 Umweltschützende Belange	7
4.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	7
4.11 Bodendenkmalpflege	7
4.12 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	9
5. Durchführung	9
6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	9
7. Städtebauliche Zahlen und Fakten	10
8. Gestaltungsvorschriften	11
9. Beschluss über die Begründung	11

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar liegt westlich der Altstadt sowie östlich des Wohngebietes Wendorf an der Lübschen Straße/Bundesstraße 105.

Plangebiet:

Der räumliche Geltungsbereich liegt im
Stadtteil: Lembkenhof/Lübsche Burg
Gemarkung: Wismar/54 d Grundbuchblatt Nr. 5246

Es umfasst folgende Grundstücke:

3366/5, 3367/2, 3367/16, 3367/23, 3367/26, 3367/27, 3417, 3415/14, 3423/2, 3423/1, 3424/1, 3418/2, 3418/1, 3366/2, 3419/6, 3419/1, 3419/5, 3419/3, 3420/11, 3420/3, 3420/7, 3420/9, 3420/13, 3420/12, 3420/5, 3420/1, 3448/1, 3421/3, 3421/1, 3424/3, 3425/10, 3425/9, 3425/8, 3425/7, 3426, 3427, 3447/1, 3448/6, 3447/2, 3448/7, 3448/5, 3427, 2997, 3450, 3452/1, 3453/1, 3454, 3428, 3429, 3430, 3431, 3455/2, 3003, 3000/3

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden/Nordosten: durch die Kleingartenanlage „Kleines Stadtfeld/Lembkenhof“ sowie durch die Aker MTW Werft GmbH

im Osten: durch private Grünflächen

im Süden: durch die Lübsche Straße, Straße Am Lembkenhof sowie durch das ehemalige GUS-Gelände Lübsche Burg

im Westen: durch den Einfahrtsbereich zum Sportplatz Wendorf, die Wohnbebauung der Tschaikowskistraße und die Kleingartenanlage „Kleines Stadtfeld/Lembkenhof“

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8/91 wird gemäß § 8 (2) BauGB auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, der mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde (Innenministerium) vom 16. November 1990 genehmigt wurde, aufgestellt. In Teilbereichen wird eine Änderung der Nutzungsart vorgenommen. Über eine Umwandlung dieser Flächen mittels eines Verfahrens zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Übereinstimmung zwischen dem F-Plan und dem in Aufstellung befindlichen B-Plan hergestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 wurde in der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27. März 1991 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Städtebauliche Ausgangssituation

Im Bebauungsplangebiet herrscht zur Zeit Wohn- und Gewerbenutzung in ungeordneter Weise vor. Die öffentlich-rechtliche verkehrliche Anbindung des gesamten Gebietes an die übergeordnete Lübsche Straße ist zur Zeit nicht gegeben.

Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen. Für einen Teil des Geltungsbereiches gilt die Erhaltungssatzung. In der Planzeichnung ist dieser Teil entsprechend gekennzeichnet.

Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung :

- Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes Lembkenhof/Lübsche Burg über den ampelgeregelten Kreuzungsausbau Lübsche Straße / Tschai-kowskistraße
- Verkehrstechnische Anbindung der Gewerbeflächen Lembkenhof
- Ausweisung neuer Bauflächen als Mischgebiet
- planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Wohn-, Gewerbe- sowie Mischbauflächen
- Erweiterung der Bebauung der Gewerbeschule
- Neubebauung der Flächen der Lübschen Burg

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Wohnbauflächen

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Wohnbauflächen kennzeichnen den Bestand an Wohnbauland im Plangebiet. Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen orientiert sich daher weitestgehend an der vorhandenen Bebauung. Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 - Tankstellen - ausgeschlossen. Die Ausübung dieser Nutzungen ist im Bestand nicht mehr möglich und ein Abriss von Gebäuden ist nicht beabsichtigt.

4.2 Mischgebietsflächen

Der rechtswirksame FNP der Hansestadt Wismar weist für das Plangebiet Wohnbau- und Gewerbefläche aus. Während der Erarbeitung des B-Planes stellte sich allerdings heraus, daß auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes es planerisch sinnvoll ist, Mischgebiete festzusetzen. Es soll eine verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbe erreicht werden. Aus diesem Grund sind auch Spielhallen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.3 Eingeschränkte Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen GE^E-1 bis GE^E-3 werden auf Grund ihrer Grenzlage zu Wohnbauflächen in ihren zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Gewerbebetriebe mit erhöhten Lärmimmissionen sowie von denen wesentliche Emissionen ausgehen (Gas, Dämpfe, Stäube, Ruß, Gerüche und Aerosole) sind unzulässig. Die Nutzungsarten der zur Zeit ansässigen Gewerbebetriebe im GE^E-2 (Elektroanlagenbau GmbH, Institut für berufliche Qualifizierung, Transportfirma) und im GE^E-1/GE^E-3 (Baufachschule mit Lehrräumen) sind zulässig. Ebenfalls sind bauliche Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes möglich.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Bereichen GE^E-1 und GE^E-2 ist aufgrund ihrer nahen Lage zum ruhebeanspruchenden Kleingartengebiet „Kleines Stadtfeld / Lembkenhof“ nicht beabsichtigt und daher ausgeschlossen.

4.4 Grünflächen

Parkanlage

Entlang des Schwarzen Weges wird ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Diese zum Teil mit Gehölzen zu bepflanzende Fläche bildet einen gewissen Abstand zu angrenzenden intensiver genutzten Bauflächen, was wiederum ein angenehmes Spazieren auf dem Schwarzen Weg ermöglicht. Es handelt sich hierbei um öffentliche sowie um private Flächen.

4.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Gas wird durch die e.dis bzw. durch die Stadtwerke Wismar sichergestellt.

Die Entsorgung von Abwasser (Schmutz- und Regenwasser getrennt voneinander) übernimmt gemäß Satzung der Hansestadt Wismar der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar. Es besteht das Erfordernis aufgrund großer Höhenunterschiede im Gelände für die Errichtung einer Pumpstation.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Satzung der Hansestadt Wismar durch den Entsorgungs- u. Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar.

4.6 Verkehrstechnische Erschließung

Mit dem Ausbau der Kreuzung Lübsche Straße (Bundesstraße 105)/Tschaikowskistraße einschließlich der Verlängerung der Tschaikowskistraße bis in den Gewerbebereich Lembkenhof wurde die öffentlich-rechtliche verkehrstechnische Erschließung aller Anlieger des Plangebietes geordnet und somit verbessert.

Beidseitig entlang der Lübschen Straße wurde in den öffentlich rechtlichen Raum ein Fußweg von 1,50 m und ein Radweg von 1,00 m gelegt.

Die Bushaltestellen beider Richtungen wurden ausgebaut; so befindet sich die in Richtung Stadtmitte vor der neu ausgebauten Kreuzung und die in Richtung Wendorf vor der Gewerbeschule Bau.

Über die Planstraße A sollen künftig bestehende sowie geplante Misch- und Gewerbeflächen des Bereiches Lembkenhof an die Kreuzung Lübsche Straße / Tschaikowskistraße angebunden sein. Die Planstraße A bildet eine ca. 1 km lange Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. Sie umfährt die z. Z. genutzten Gewerbeflächen und schafft somit auf der gegenüberliegenden Straßenseite neue Bauflächen. Auf einer Teilstrecke von ca. 100 m verläuft die Planstraße parallel zum Schwarzen Weg. Um einen Wechsel des Fahrverkehrs auf den Fuß- und Radweg auszuschließen, sind entsprechende verkehrsordnerische Maßnahmen IN Form von baulichen Maßnahmen erforderlich. Für den Fußgänger und Radfahrer wurden kurze Verbindungswege festgesetzt; zwischen Lübsche Straße und Wendehammer der Planstraße A sowie zwischen der Planstraße A und der Straße Am Lembkenhof.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Leitungsbestand ist entsprechend den Zuarbeiten der Ver- und Entsorgungsträger in der Planzeichnung enthalten. Daraus wird ersichtlich, dass viele Leitungen künftig festgesetzte Bauflächen schneiden. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind Leitungsrechte erforderlich. Im Zuge der verkehrlichen Neuerschließung des Bereiches Lembkenhof sollte auch die Ver- und Entsorgung neu konzipiert werden. In diesem Fall könnten die festgesetzten Leitungsrechte gegenstandslos werden. Eine Überbauung oder eine Umverlegung von Leitungen ist nur in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern möglich.

4.8 Altlastenverdachtsflächen/Altlasten

Ein Altlastverdacht war aufgrund der Vornutzung

1. für den ehemaligen Autopflegebetrieb am Lembkenhof im MI-3
2. für die ehemalige Tankstelle im geplanten Kreuzungsbereich Lübsche Straße, Tschaikowskistraße
3. für die Batterieladestation und ein Werkstattgebäude auf dem ehemaligen GUS-Gelände (MI-1) sowie
4. für eine ehemalige Werkstatt des Stadtreinigungsbetriebes im (MI -5) gegeben.

zu 1.

Im Ergebnis von Untersuchungen der Hansestadt Wismar aus dem Jahre 1990 und einer darauf aufbauenden Gefährdenabschätzung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Wismar aus dem Jahre 1991 bestätigte sich ein punktueller Altlastenverdacht im Bereich des ehemaligen Autopflegebetriebes (Umfeld des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders). Dieser Bereich wurde 1992 unter Begleitung eines fachkundigen Labors durch Bodenaustausch saniert.

zu 2.

Für den Standort der ehemaligen Tankstelle liegt ein im Auftrage des Umweltministeriums erarbeitetes Gutachten aus dem Jahre 1992 vor, das den bestehenden Altlastenverdacht nicht bestätigt hat. Am Standort befinden sich 6 Erdtanks. Diese wurden 1995 von einem Fachbetrieb überprüft. Zwei zu diesem Zeitpunkt noch nicht verfüllte Tanks wurden gereinigt, gasfrei gemacht und mit Kies verfüllt. Eine altlastbedingte Gefahr kann somit ausgeschlossen werden.

Das Gutachten weist jedoch auf die Möglichkeit hin, dass unterhalb der Tanksohle belastetes Erdreich anstehen kann. Im Zusammenhang mit der beim Kreuzungsausbau notwendig werdenden Tankhebung kann somit belasteter Aushub anfallen, für den aufgrund abfallrechtlicher Vorschriften Verwertungseinschränkungen bestehen bzw. für den ein höherer Entsorgungsaufwand erforderlich ist. Werden bei den Erdarbeiten entsprechende Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen, sind in Abstimmung mit der zuständigen Umweltbehörde die notwendigen Untersuchungen und -maßnahmen durchzuführen.

zu 3.

Für die Batterieladestation und das Werkstattgebäude auf dem ehemaligen GUS-Gelände (MI-1) liegt ein Gutachten des GTU-Erdlabors vom 26.07.96 vor, das für diese Verdachtsflächen keine Schutzgutgefährdungen ausweist. Es liegen jedoch oberflächlich punktuelle Bodenbelastungen mit Benzol, Mineralölkohlenwasserstoffen und Blei vor, die im Zusammenhang mit den bei der Bebauung dieses Bereiches notwendigen Tiefbau- bzw. Gründungsarbeiten unter Begleitung eines Altlastsachverständigen gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften verwertet bzw. entsorgt wurden.

zu 4.

Für den Bereich der ehemaligen Werkstatt des Stadtreinigungsbetriebes wurde im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchungen die auf dem Gelände nachgewiesenen Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) entfernt. Die SGS Intercontrol GmbH, Institut für Umweltschutzdienstleistung übernahm die fachtechnische Baubegleitung sowie die Entnahme der Beweissicherungsproben. Im Ergebnis der Prüfung der MKW-Gehalte in den Beweissicherungsproben wurde festgestellt, dass die MKW-Gehalte sämtlich weit unterhalb des MaßnahmenSchwellenwertes liegen. Weitere Auskofferungsmaßnahmen sind in diesem Bereich also nicht notwendig. Der Altlastenverdacht für diese Fläche ist ausgeräumt.

Da nahezu der gesamte Geltungsbereich des B-Planes in der Vergangenheit langjährig gewerblich genutzt wurde, können trotz des Fehlens konkreter Verdachtsmomente weitere bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Für den gesamten Geltungsbereich des Planes (mit Ausnahme der bestehenden Wohngebiete) wurde daher im Text (Teil B) Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub formuliert.

4.9 Umweltschützende Belange

Gemäß Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist bei Vorhaben im Sinne eines Städtebauprojektes zu prüfen, ob im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), eine standortbezogene oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird.

Bei Vorhaben mit einer festgesetzten Größe der Grundflächenzahl ab 2 ha ist eine allgemeine Vorprüfung und ab 10 ha eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Die vorliegende Planung erstreckt sich über den bereits bebauten Bereich Lembkenhof. Mit der Ausweisung von Baugrenzen wird die geordnete Bebauung von Baulücken ermöglicht, die den Gesamtbereich baulich abrunden. Die Bewertung der UVP-Pflicht beschränkt sich daher auf die Ausweisung von möglichen Erweiterungen des baulichen Bestandes im Bereich Lembkenhof. Diese liegt unter dem Schwellenwert von 2 ha.

Somit ist für den B-Plan Nr. 8/91 weder eine Vorprüfung noch eine UVP durchzuführen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8/91 wird zur Zeit vorwiegend als gewerbliche Bauflächen und als Wohnbauflächen genutzt.

Entsprechend dem städtebaulichen Zielen der Hansestadt soll die Art der baulichen Nutzung neu definiert und die Maße baulicher Nutzung individuell für jeden Bereich begrenzt werden.

Im Vergleich der Biotopbewertungen des Bestandes mit der gemäß Planentwurf begrenzten Nutzung stellt sich heraus, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen der Planung selbst ausgeglichen wird.

Die im B-Plan festgesetzten notwendigen Baumfällungen sind durch die Festsetzungen von neu zu pflanzenden Bäumen rechnerisch ausreichend ausgeglichen.

Auf den Seiten 8/9 ist der Vergleich dargestellt.

4.11 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebietes zwei Bereiche mit Bodendenkmalen bekannt. Eine konturenscharfe zeichnerische Abgrenzung für die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale kann jedoch nicht gegeben werden und um die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend zu berücksichtigen, wurde vorsichtshalber im Text (Teil B) Hinweise zum 1. Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen und 2. zur Anzeige des Baubeginns aufgenommen.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

für den B-Plan Nr. 8 / 91 "Lembkenhof"

Bewertung der Flächen nach dem Schema der Bezirksregierung Rheinland Pfalz, empfohlen durch das Umweltamt der Hansestadt Wismar

Gesamtfläche des Planbereiches:

94.900,00 m²

1. Flächenbilanz der örtlich vorhandenen Situation

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße, m ²	Biotopfaktor	Biotopwert
Versiegelte Flächen			
Gebäude, Fundamente	52.400,00	0	0,00
Wege, befestigte Flächen	2.210,00	0	0,00
Verkehrsflächen			
asphaltierte	4.380,00	0	0,00
unbefestigte	5.800,00	0,1	580,00
Grünfläche			
Gartenland	17.290,00	0,4	6.916,00
Wiesenflächen	8.720,00	0,5	4.360,00
Brachflächen	4.100,00	0,6	2.460,00
Bestand	Fläche: 94.900,00		Biotopwert: 14.316,00

2. Flächenbilanz entsprechend des Vorentwurfes

Nutzungsart der Fläche	Flächengröße, m ²	Biotopfaktor	Biotopwert
Allgemeines Wohngebiet WA-1	gesamt: 8500		
bebaute Fläche (GRZ: 0,3)	30% 2.550,00	0	0,00
Gartenland	70% 5.950,00	0,4	2.380,00
Allgemeines Wohngebiet WA-2	gesamt: 3800		
bebaute Fläche (GRZ: 0,4)	40% 1.520,00	0	0,00
Gartenland	60% 2.280,00	0,4	912,00
Mischgebiete MI-1, MI-2, MI-3, MI-4, MI-5	gesamt: 32900		
bebaute Fläche (GRZ: 0,6)	60% 19.740,00	0	0,00
Gartenland	40% 13.160,00	0,4	5.264,00
Gewerbegebiet GE E-1	gesamt: 8700		
bebaute Fläche (GRZ: 0,7)	70% 6.090,00	0	0,00
Gartenland	30% 2.610,00	0,4	1.044,00
Gewerbegebiet GE E-2	gesamt: 21500		
bebaute Fläche (GRZ: 0,8)	80% 17.200,00	0	0,00
Gartenland	20% 4.300,00	0,4	1.720,00
Gewerbegebiet GE E-3	gesamt: 3100		
bebaute Fläche (GRZ: 0,6)	60% 1.860,00	0	0,00
Gartenland	40% 1.240,00	0,4	496,00
Verkehrsfläche	11.100,00		
Fläche für Versorgungsanlagen	100,00	0	0,00
Grünflächen	5.200,00		
Parkanlage	4.940,00	0,5	2.470,00
Gartenland	260,00	0,4	104,00
Planung	Fläche: 94.900,00		Biotopwert: 14.390,00

4.12 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan müssen vielfältige Schallschutzbelange bewältigt werden:

- Verkehrslärmimmissionen an der B 105 für die bestehende und die geplante Bebauung
- Verkehrslärmimmissionen an der geplanten Erschließungsstraße innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sowie an der westlich davon liegenden Schule
- Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohngebieten sowie von Mischgebieten mit Wohngebietscharakter
- von der MTW (BlmSchG-Anlage) verursachte Lärmimmissionen

Diese Belange wurden in einem Schallschutzgutachten vom 07.01.98 durch TÜV ECO-PLAN Akustik GmbH untersucht. Da die Orientierungswerte nach Beiblatt zur DIN 18005 tags und nachts auf einigen Flächen teilweise überschritten sind, ist für diese Bebauungsfläche passiver Schallschutz festzulegen.

Vom Gutachter sind detaillierte Lösungs- und Festsetzungsvorschläge erarbeitet worden, insbesondere flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Teilbereiche.

Im Text (Text B) sind die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, dass die im Planentwurf festgesetzten Nutzungsbeschränkungen ausreichen.

5. Durchführung

Für die Erschließung des Gesamtbereiches Lembkenhof sind im Zuge der Erarbeitung der Ausführungsplanung umfangreiche Grundstücksaufkäufe erforderlich.

Bodenordnungsmaßnahmen nach § 45 ff BauGB sowie Enteignungen gem. §§ 85 ff BauGB sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht auf dem Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar entstehenden Erschließungskosten wurden durch die Ämter der Stadtverwaltung wie folgt ermittelt:

a) Grundstückserwerb zur Realisierung des Straßen- und Wegebau	ca. 113.890 EUR
b) Straßen- und Wegebau einschließlich Straßenbeleuchtung	ca. 935.660 EUR
c) Entwässerungsanlagen	ca. 400.000 EUR

d) Pflanz- und Pflegemaßnahmen ca. 71.580 EUR

Somit entstehen voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.521.130 EUR .

Der von der Hansestadt Wismar zu tragende Anteil an Erschließungskosten beträgt gemäß § 127 BauGB 10 % der Gesamtkosten.

7. Städtebauliche Zahlen und Fakten

Flächen	ha		%
<u>Baugebiete</u>		7,85	82,72
• WA-Gebiete	1,23		
WA-1	0,85		
WA-2	0,38		
• MI-Gebiete	3,29		
MI-1	0,68		
MI-2	0,95		
MI-3	0,61		
MI-4	0,52		
MI-5	0,53		
• GE ^E -Gebiete	3,33		
GE ^E -1	0,87		
GE ^E -2	2,15		
GE ^E -3	0,31		
<u>Verkehrsflächen</u>		1,11	11,70 %
• Straßenverkehrsfläche	0,96		
– Planstraße A	0,64		
– Lübsche Straße	0,20		
– Tschaikowski-Straße	0,12		
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			
– Fuß- und Radwege	0,148		
<u>Flächen für Ver- und Entsorgung</u>		0,01	0,10 %
• Flächen für die Pumpstation	0,01		
<u>Grünflächen</u>		0,52	5,48 %
• Gartenland privat	0,026		
• Parkanlage privat	0,184		
öffentlich	0,31		
<u>Flächen insgesamt:</u>		9,49	100 %

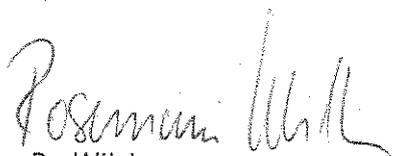
8. Gestaltungsvorschriften

Die Planzeichnung (Teil A) sowie der Text (Teil B) enthalten Festsetzungen über die äußere Gestaltung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen und zur Aufwertung bestehender Anlagen.

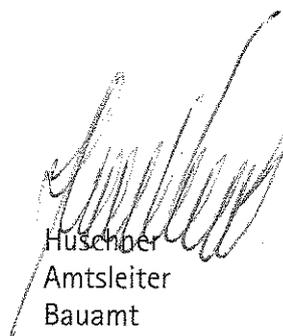
9. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar für die Neuordnung, Entwicklung sowie Erschließung der Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen des Bereiches Lembkenhof wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 24.10.2002 .

Wismar, den 28.10.2002



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar



Hüscher
Amtsleiter
Bauamt