

Hansestadt Wismar

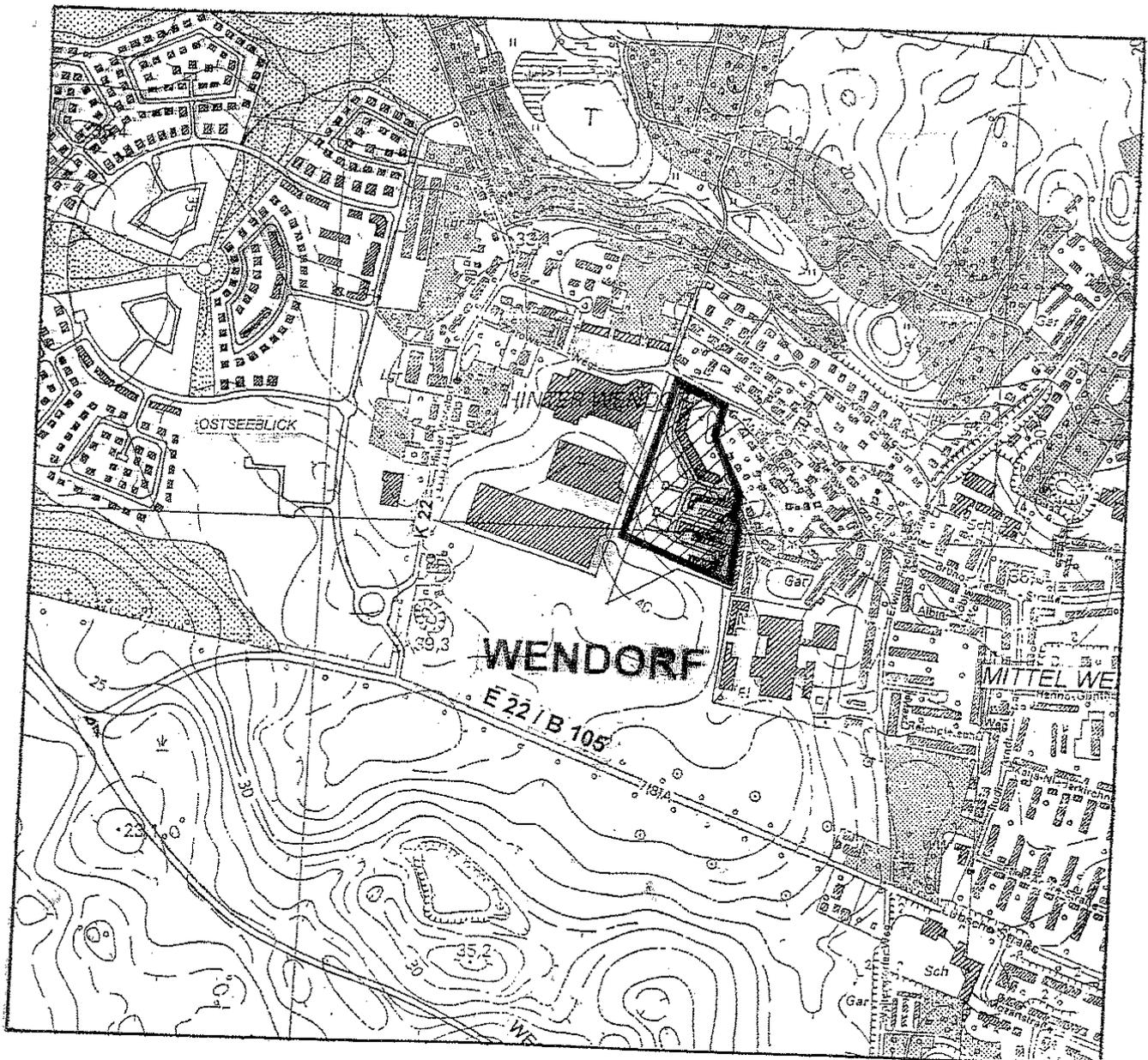
**Begründung**  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 26/92

„Wohngebiet Zierower Weg“

Planungsstand: März 2002  
Rechtskraft

Lageplanausschnitt



## Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1. Allgemeines
  - 1.2. Geltungsbereich
  - 1.3. Einordnung der Planung
  - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2. Erschließung
    - 2.2.1. Verkehrliche Erschließung
    - 2.2.2. Ver- und Entsorgung
    - 2.2.3. Brandschutz
  - 2.3. Immissionsschutz
  - 2.4. Grünflächen / Naturschutzrechtlicher Ausgleich
  - 2.5. Altlasten / Abfall
  - 2.6. Geologische Situation
3. Auswirkungen des B-Planes
  - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
  - 3.2. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
  - 3.3. Bodenordnung

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hatte am 25. März 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Zierower Weg" beschlossen.

Am 27. Januar 2000 beschloss die Bürgerschaft eine Änderung des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst nunmehr ca. 4,05 ha.

Die zu beplanende Fläche wurde ursprünglich größtenteils als Ackerland genutzt und ist teilweise bereits entsprechend der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Der sich im Planbereich befindende Teich soll als Feuchtbiotop erhalten werden.

### 1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Zierower Weges, der die Ortsteile Vor - und Hinter - Wendorf verbindet.

Es wird begrenzt:

im Norden: durch den Zierower Weg

im Osten: durch die Wohnbebauung An der Niederung und den Garagenkomplex Zierower Weg / Erwin-Fischer-Straße

im Süden: durch Ackerland, im Abstand von ca. 350 m parallel verlaufend zur B 105 / E 22

im Westen: durch die Fläche des Dienstleistungs- und Einkaufszentrums Hinter Wendorf / Marktkauf  
(Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/91)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile aus folgenden Flurstücken: 3320/7, 3320/8, 3320/10, 3320/11, 3320/12, 3320/13, 3320/14, 3322/7, 3322/9, 3322/10, 3322/11, 3322/13, 3322/14, 3323/8, 3323/9, 3323/10, 3323/11, 3323/12, 3323/13, 3323/14, 3323/15, 3323/17, 3323/18, 3323/19, 3323/20, 3323/21, 3323/22, 3323/23, 3323/24, 3323/25, 3323/26, 3323/27, 3323/28, 3323/29, 3323/33, 3323/34, 3323/35, 3323/36, 3323/37, 3323/38, 3323/39, 3323/40, 3323/41, 3323/42, 3323/44, 3323/45, 3323/46, 3323/47, 3323/48, 3323/49, 3323/50, 3323/51, 3323/52, 3323/53, 3323/54, 3323/56, 3323/57, 3323/58, 3323/59, 3323/60, 3323/61, 3323/61, 3323/62, 3323/63, 3323/64, 3323/65, 3323/66, 3323/67, 3323/68, 3325, 3326, 3327/2, 3328/1, 3329/2, 3330/15, 3330/16, 3330/17, 3330/20, 3330/21 und 3332/1.

### 1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung entspricht der im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vorgesehenen Fläche für eine Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Wendorf.

### 1.4. Planungsabsichten und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erschließung neuer Flächen für den individuellen Wohnungsbau.

Die zur Verfügung stehende Fläche soll optimal genutzt und ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität geschaffen werden.

Geplant ist der Bau von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Insgesamt sollen ca. 90 WE entstehen.

Im einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" mit Einschränkungen
- Einbeziehung und Aufwertung des vorhandenen Teiches einschließlich der Uferzone
- Erschließung dem Charakter des Wohngebietes entsprechend als verkehrsberuhigte Zone

## 2. Planinhalt

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wurde als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit der Beschränkung auf § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgelegt, um eine hohe Wohnqualität für das Eigenheimgebiet gewährleisten zu können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Innerhalb des Wohngebietes ist überwiegend eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern in Form von Hausgruppen vorgesehen. Durch die Anordnung der bebauten Bereiche können zusammenhängende private Grünflächen geschaffen werden.

Im nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront besteht die Möglichkeit, überdachte Kfz-Stellflächen als Carports zu errichten.

Die restlichen privaten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Bereichen WA 1 und WA 2 mit II festgesetzt, für den Bereich der Einzelhäuser (WA 3) ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern der GRZ und GFZ ermöglichen eine differenzierte Bebauung der Bereiche von der kompakteren Reihenhaus- bis zur lockeren Einzelhausbebauung am südlichen Wohngebietsrand. Durch die größeren Grundstücksflächen im Bereich WA 3 wird eine stärkere Durchgrünung dieser privaten Flächen ermöglicht, die allmählich in die Landschaft übergeht.

## **2.2. Erschließung**

### **2.2.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Wohngebiet wird ausgehend vom Zierower Weg durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen, die einseitig, teilweise beidseitig mit einem Fußweg versehen ist.

Die Anbindung der einzelnen Hausgruppen an diese Straße erfolgt über öffentliche (im Bereich WA 2) bzw. private (im Bereich WA 1) Wohnwege, die als bis zu 6 m breite Mischverkehrsflächen auszubilden sind. Diese Flächen sollen sich durch ihre Gestaltung (Verwendung von Betonpflaster oder Pflasterklinkern) deutlich von der Planstraße unterscheiden.

Durch die vorgegebene Straßenführung sowie durch (max. 10 cm hohe) Aufpflasterungen der Planstraße im Bereich wichtiger Fußgängerwegebeziehungen wird im gesamten Wohngebiet eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Zusätzlich zu den nach der Landesbauordnung M-V erforderlichen PKW-Stellplätzen auf den Privatgrundstücken können ca. 36 öffentliche Stellflächen auf dem Parkplatz Zierower Weg/Zum Walfisch sowie an den Straßen Zum Walfisch, Tümmelerweg und Rochenweg errichtet werden.

### **2.2.2. Ver- und Entsorgung**

Der gesamte Planbereich ist erschließungsseitig neu zu überplanen.

#### Versorgung

Die Versorgung mit Wasser sowie Elektrizität soll über zu errichtende Leitungen der entsprechenden örtlichen Versorgungsträger (Stadtwerke bzw. e.dis) mit Anschluss an das vorhandene Netz im Bereich Zierower Weg erfolgen.

Die Wasserversorgungsleitung ist als Ringleitung auszuführen.

Als weiterer Energieträger wird Erdgas empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Verwendung von leichtem Heizöl als Medium insbesondere für die Belieferung besondere Maßnahmen zum Schutz der TWSZ III erforderlich sind.

Die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen durch die Deutsche Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter ist erforderlich.

### Entsorgung

Gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar bestimmt die Hansestadt die Lage, Art und den Umfang der öffentlichen Abwasseranlagen.

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das Regenwasser ist über die vorhandene Leitung entlang des Zierower Weges in Richtung Ostsee abzuleiten.

Aufgrund der beschränkten Dimensionen dieser Leitung ist eine verzögerte Einleitung erforderlich. Um dies gewährleisten zu können, sollte das Regenwasser aller Dachflächen (außer der u.g. in der Nähe des Teiches befindlichen) über Entwässerungsmulden auf den privaten Grundstücken abgeleitet werden.

Die Dachentwässerung der dem Teich direkt benachbarten Wohnhäuser wird über kleine Sammelleitungen oder auf andere geeignete Weise dem Kleingewässer zugeleitet, um dessen Wasserspeisung auch künftig zu gewährleisten.

Das Schmutzwasser wird in das Pumpwerk Zierower Landstraße / Zierower Weg geführt und über das Kanalnetz zur Kläranlage geleitet. Vor der geplanten Mitbenutzung der Leitungen ist die ausreichende Kapazität nachzuweisen.

Für die Müllentsorgung sind an den Einmündungspunkten der Wohnwege in die Planstraße Müllsammelstellen einzurichten. Diese sind an den Abfuhrtagen von den Anwohnern zum Abstellen der Tonnen zu nutzen.

Am Zierower Weg ist ein Standort für Wertstoff - Behälter vorgesehen, der auch von den Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete Am Klingenberg und An der Niederung genutzt werden kann.

### **2.2.3. Brandschutz**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

### 2.3. Immissionsschutz

Durch das benachbarte Einkaufszentrum Marktkauf sind Lärmbelästigungen in unmittelbar angrenzenden Bereichen des Wohngebietes zu erwarten.

Hierzu liegen zwei Lärmgutachten, erarbeitet von den Büros Dr. Beckenbauer (vom 29.10.1993) sowie IBZ (vom 27.10.1998) vor.

Nach diesen Fachgutachten wurde eine Überschreitung der maximal zulässigen Lärmschutzwerte (Immissionsrichtwerte) in der Nachtzeit, verursacht durch die Belieferung des Möbelmarktes Roller in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr ermittelt. Da eine Vereinbarung zum Ausschluss der Nachtlieferzeiten mit den Nutzern des Einkaufszentrums (wie in den Lärmgutachten ursprünglich empfohlen) nicht getroffen werden konnte, wurden zum Schutz der Bewohner in den Bereichen WA 1 sowie Teilen der Bereiche WA 2 und WA 3 passive Schallschutzmaßnahmen in der Planzeichnung (Teil A) sowie im Text (Teil B), Pkt. 4 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Lärmgutachtens vom 27.10.1998. Die Zustimmung der Unteren Behörde für Immissionsschutz zu den festgesetzten Maßnahmen liegt vor.

In einer ergänzenden Untersuchung des IBS (ehem. IBZ) vom 01.10.1999 wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und durch das südlich angrenzende Unternehmen Grote & Hartmann ermittelt und beurteilt:

An der südlichen, der B 105 nächstgelegenen Bebauung des Wohngebietes (WA 3) liegen die Beurteilungspegel der Immissionen durch den Straßenverkehr tags um mindestens 6 dB (A) unter dem Orientierungswert von 55 dB (A) und nachts um mindestens 3 dB (A) unter dem Orientierungswert von 45 dB (A). Bei Zugrundelegung von maximalen Verkehrsprognosedaten werden die Anforderungen der DIN 18005 eingehalten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine weitere Lärmquelle ist der KFZ-Verkehr auf dem Zierower Weg. Nach den Lärmschutztechnischen Berechnungen vom 13.06.1994 ist mit einer Überschreitung des zulässigen Dauerschallpegels von tags 55 dB und nachts 45 dB im nördlichen Bereich des Wohngebietes bis zu einer Entfernung von 50 m von der Straßenachse Zierower Weg zu rechnen. Für diesen Bereich sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Parallel zum Zierower Weg wurde innerhalb der Heckenpflanzung ein mindestens 2 m hoher Lärmschutzzaun festgesetzt.

Nach der präzisierten Untersuchung durch das Büro IBS vom 01.10.1999 liegen die Beurteilungspegel für die nördliche, dem Zierower Weg nächstgelegene Bebauung (WA 2) tags um maximal 2 dB (A) über dem Orientierungswert von 55 dB (A) und nachts um mindestens 5 dB (A) über dem Orientierungswert von 45 dB (A).

Im Hinblick auf die vorgenommene Neuberechnung mit einem um 20 % höheren Verkehrsaufkommen zur Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsentwicklung werden für alle Geschosse der Giebelseite des dem Zierower Weg nächstgelegenen Reihenhauses der Lärmpegelbereich III und entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Gesonderte Festsetzungen des Lärmpegelbereiches II entlang der Längsseite der Reihenhauszeile sind dagegen nicht erforderlich, da die hiermit verknüpfte Schalldämmung von  $R'_{w,res} = 30$  dB im Wohnungsbau bereits aus Wärmeschutzgründen standardmäßig eingehalten wird.

Die Geräuschemissionen der Firma Grote & Hartmann führen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes der TA-Lärm/1998 für allgemeine Wohngebiete um mindestens 4 dB (A). Nach einem Bericht der TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 25.01.1998 ist die pegelbestimmende Geräuschquelle eine im hinteren Hof des Betriebes aufgestellte Luftkühleranlage, die tags und nachts betrieben wird. Zur Einschränkung der Emissionen sind Schallschutzmaßnahmen an dieser Luftkühleranlage bzw. der Austausch gegen eine weniger lärmintensive Anlage erforderlich. Diese Maßnahmen sind rechtsverbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der Firma Grote & Hartmann zu regeln.

#### 2.4. Grünflächen / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Grundlage für die Festsetzungen von Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen wurde für das Plangebiet im März 2000 durch das Planungsbüro Mahnel ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser basiert auf dem 1993 durch das damalige Büro Garten- und Landschaftsarchitekt Roland Schöne erstellten Grünordnungsplan zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/92. Grünordnungsplan und Fachbeitrag werden als Anlage der Begründung beigelegt.

Bestandteile des grünordnerischen Fachbeitrages sind die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs auf Grundlage der Bestandsermittlung und das Erarbeiten von Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen.

Diesen Vorschlägen entsprechend werden - sofern es eine gesetzliche Grundlage gemäß § 9 BauGB gibt - im Plangebiet Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem Grünordnungsplan folgende Prämissen:

Bei der Planung des Wohngebietes wird Wert auf eine starke Durchgrünung des Gebietes, vorrangig auf den privaten Grundstücken, gelegt. Hierdurch erhöht sich die Wohnqualität und gleichzeitig erzielt man eine Minimierung des Eingriffes.

So sind im Verkehrsraum des Wohngebietes (Planstraße und öffentliche bzw. private Wohnwege) zur individuellen Wohnumfeldgestaltung und zusätzlichen Verkehrsberuhigung mittelkronige Bäume zu pflanzen.

Als Begrenzung und Sichtschutz zum Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücken eine mindestens 2 m breite und 1,50 m hohe Hecke aus einheimischen Gehölzen anzulegen.

Im Westen des Plangebietes ist eine öffentliche Ausgleichsfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird mit vorwiegend heimischen Gehölzen bepflanzt und hat künftig eine zusätzliche Schutzfunktion für das Wohngebiet vor dem benachbarten Einkaufszentrum.

Der im Gebiet vorhandene Teich mit seiner Uferzone wird in die Planung einbezogen.

Er hat als Laichgewässer u.a. für Rotbauchunken, die vom Aussterben bedroht sind, eine besondere Bedeutung.

Das Gewässer einschließlich seiner Uferbereiche ist nach § 20 (1) Nr. 1 des LNatG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Die Änderung des Wasserstandes im Teich ist nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Uferbeeinträchtigungen, wie Grundstückseinfriedungen und Unratverkippungen sind zu entfernen. Im Bereich des Überlaufs ist der Rückbau der Kleintierställe sowie der Erdaufschüttungen erforderlich.

Das Gewässer ist von Müll zu befreien. Maßnahmen zur Entschlammung der Teichsohle sind vor der Realisierung mit der unteren Naturschutz- sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Um den derzeitigen Wasserstand des Teiches auch nach den Baumaßnahmen halten zu können, ist die Einleitung der Dachentwässerung der benachbarten Wohnbebauung in den Teich ratsam.

## 2.5. Altlasten / Abfall

Ein Altlastverdacht im Plangebiet liegt nicht vor.

Werden während oder nach den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

## 2.6. Geologische Situation

### Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Segmenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

### Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK 50) > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde verwiesen.

## 3. Auswirkungen des B-Planes

### 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)	4,05 ha	100 %
1. Öffentliche Verkehrsfläche	0,43 ha	10,58 %
1.1 Planstraße	0,26 ha	
1.2 Verkehrsberuhigter Bereich	0,12 ha	
1.3 Parkplatz	0,05 ha	
2. Nettobauland (WA - Gebiet)	2,29 ha	56,42 %
2.1 mit Wegerecht belastete Flächen	0,05 ha	
3. Grünfläche	1,33 ha	33,00 %
3.1 Gewässer mit Ufersaum	0,50 ha	

### 3.2. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	
Straßenbau (einschl. Verkehrsgrün und Beleuchtung)	636.000,00 DM
Entsorgungseinrichtungen	805.000,00 DM

Grünmaßnahmen (Ausgleichsfläche)	170.000,00 DM
Schallschutzmaßnahmen	3.500,00 DM

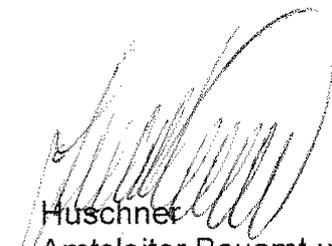
### 3.3 Bodenordnung

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

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 30.08.2001  
ausgefertigt am: 08.03.2002



Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
der Hansestadt Wismar



Huschner  
Amtsleiter Bauamt und  
Abt.-leiter Stadtplanung