

# HANSESTADT WISMAR



STAND: BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG  
März 2006

BEBAUUNGSPLAN NR. 54/00  
"WOHN- UND MISCHGEBIET LUBSCHE BURG"

# B E G R Ü N D U N G

## Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“

### Inhaltsverzeichnis

|       |  | Seite |
|-------|--|-------|
| 1.    | <b><u>Allgemeines</u></b>  | 3     |
| 1.1   | Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar   | 3     |
| 1.2   | Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan<br>Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar und Abgrenzung<br>des Plangeltungsbereiches | 3     |
| 1.3   | Einordnung der Planung und Entwicklung aus dem<br>Flächennutzungsplan  | 3     |
| 1.4   | Kartengrundlage  | 4     |
| 1.5   | Rechtsgrundlagen   | 4     |
| 1.6   | Bestandteile des Bebauungsplanes   | 5     |
| 1.7   | Allgemeine Vorprüfung nach Gesetz zur Umsetzung<br>der UVP-Änderungsrichtlinie   | 5     |
| 2.    | <b><u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>   | 6     |
| 3.    | <b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>  | 7     |
| 4.    | <b><u>Bisherige Nutzungen</u></b>  | 7     |
| 5.    | <b><u>Lage des Plangebietes und vorhandene<br/>Bestandsstrukturen</u></b>  | 8     |
| 6.    | <b><u>Planungsziele</u></b>  | 9     |
| 7.    | <b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>   | 11    |
| 7.1   | Art und Maß der baulichen Nutzung  | 11    |
| 7.1.1 | Allgemeine Wohngebiete   | 11    |
| 7.1.2 | Mischgebiete   | 11    |
| 7.2   | Vertikale Gliederung von Baugebieten   | 12    |
| 7.3   | Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche  | 12    |
| 7.4   | Nebenanlagen   | 13    |
| 7.5   | Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze  | 13    |
| 7.6   | Höhe baulicher Anlagen   | 14    |
| 7.7   | Bauweise   | 14    |
| 7.8   | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind<br>(Sichtflächen)  | 14    |
| 7.9   | Festsetzung höchstzulässige Zahl der Wohnungen<br>in Wohngebäuden  | 15    |
| 7.10  | Anschluss von Grundstücken der WA-Gebiete an die<br>Verkehrsflächen  | 15    |
| 7.11  | Flächennutzungen   | 15    |
| 7.12  | Flächennachweis  | 16    |
| 7.13  | Kapazitäten  | 16    |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 8.   | <b><u>Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></b>  | 17 |
| 9.   | <b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>  | 18 |
| 9.1  | Öffentliche und private Verkehrsflächen  | 18 |
| 9.2  | Ruhender Verkehr   | 20 |
| 10.  | <b><u>Ver- und Entsorgung des Baugebietes</u></b>  | 20 |
| 10.1 | Wasserversorgung   | 20 |
| 10.2 | Abwasserentsorgung   | 20 |
| 10.3 | Elektroenergieversorgung   | 21 |
| 10.4 | Gasversorgung  | 21 |
| 10.5 | Fernmeldeversorgung  | 21 |
| 10.6 | Abfallentsorgung   | 21 |
| 10.7 | Feuerschutzeinrichtungen   | 22 |
| 11.  | <b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u></b>                                     | 22 |
| 12.  | <b><u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u></b>   | 26 |
| 12.1 | Fest-/Parkplatz  | 26 |
| 12.2 | Straßenverkehr   | 27 |
| 13.  | <b><u>Bodenordnung</u></b>   | 27 |
| 14.  | <b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>   | 27 |
| 15.  | <b><u>Nachrichtliche Übernahmen</u></b>  | 28 |
| 15.1 | Nutzung des Fest- und Parkplatzes sowie der Seebühne (Geltungsbereich B-Plan 38/96 „Tier- und Erlebnispark Köppernitztal“) | 28 |
| 15.2 | Bodendenkmalpflege/Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden   | 28 |
| 15.3 | Altlasten/Abfall   | 28 |
| 15.4 | Verhalten bei Bodenverfärbungen und Gerüchen   | 29 |
| 15.5 | Bodenschutz  | 29 |
| 15.6 | Munitionsfunde   | 39 |
| 16.  | <b><u>Billigung der Begründung</u></b>   | 30 |

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar**

Die kreisfreie Hansestadt Wismar - gemäß Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft - befindet sich im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Über die nördlich gelegene Wismar-Bucht besteht der direkte Zugang zur Ostsee.

Die Hansestadt Wismar wird durch die Hafenwirtschaft, die Werftindustrie sowie die Hochschule geprägt und ist zugleich Zentrum für Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Tourismus. Die Hansestadt blickt auf eine 770jährige Geschichte zurück, die besonders durch die Zugehörigkeit zur Hanse geprägt ist.

Im Umland von Wismar ist die Landwirtschaft überwiegender Wirtschaftszweig. Der Nahbereich von Wismar - und hier insbesondere die an der Ostsee gelegenen Orte - sind bevorzugte Fremdenverkehrs- und Erholungsräume.

Das Mittelzentrum Wismar ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Der Hafen, der elektrifizierte Eisenbahnanschluss, die Autobahn, Bundes- und Landesstraßen kennzeichnen die Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54/00 aufzustellen. Vorrangiges Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes der Lübschen Burg zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ wird begrenzt:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - im Norden / Nordosten | durch den Verlauf der B 105  |
| - im Westen             | durch die Straße An der Lübschen Burg als Anbindung an die Westtangente  |
| - im Südosten           | durch die Straße zum Festplatz als Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Lübschen Burg und der B 105 / Lübschen Straße. |

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt etwa 12,5 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken der Gemarkung Wismar, Flur 1, enthalten. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Flurstücke: 3000/21, 3000/16, 3000/9, 3000/17, 3007/9, 3007/10, 3053/2, 3052/3, 3051/2. Ebenso ist ein Flurstück aus der Gemarkung Wismar, Flur 26, enthalten. Es handelt sich um das Flurstück 44/1.

### **1.3 Einordnung der Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Rahmenplanes haben sich die Ziele für den untersuchten Bereich allmählich geändert. Während zunächst die Ent-

wicklung des Gewerbes mit Dienstleistungsfunktionen für diesen Bereich im Vordergrund stand, so ist in den nachfolgenden Überlegungen die Entwicklung in Richtung Wohnen favorisiert worden. Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan den Planungszielen des Rahmenplanes angepasst.

Lagegunst erfährt der Standort durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Gelände der Landesgartenschau. Für das Gebiet der Landesgartenschau wurde der Bebauungsplan Nr. 38/96 der Hansestadt Wismar „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“ aufgestellt.

Des Weiteren befindet sich in westlicher bzw. nordwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54/00 das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar für das Gebiet „Am Lembkenhof“. Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 54/00 kommt es in einem kleinen Teilbereich zur Überschneidung des Geltungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 8/91. Diese ist begründet durch die Schaffung einer Grundstücksanbindung - der Sonderausfahrt - an die Straße An der Lübschen Burg, den Zubringer an die Westtangente.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die angrenzenden bebauten Bereiche bzw. Bereiche, die noch entwickelt werden sollen, ist durch geeignete Straßenführungen abzusichern.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 54 / 00 der Hansestadt Wismar für das Gebiet Lübsche Burg – Westteil – dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Bezugshöhe HN, die durch den ÖBVI Kattner, Wismar, erstellt wurde. Die Kartengrundlage wurde im Zuge der Realisierung am Vorhaben ergänzt.

#### **1.5 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 für das Gebiet Lübsche Burg – Westteil liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) ) zuletzt geändert durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)

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

Die Gesetze gelten in letztgültiger rechtskräftiger Fassung.

## **1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Zusätzlich zum Bebauungsplan wird eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erstellt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde bereits mit Aufstellungsbeschluss am 27.01.2000 begonnen. Da seinerzeit die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach dem anerkannten Bewertungsmaßstab der Bezirksregion Rheinland-Pfalz von 1992 – Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, erfolgte, wird dieses Modell auch für die laufende Bearbeitung verwendet. Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird damit als ausreichend möglich erachtet. Auf eine Neubilanzierung gemäß Modell Mecklenburg-Vorpommern wird aus Sicht der Hansestadt Wismar aus Verhältnismäßigkeitsgründen verzichtet. Darüber hinaus ist beachtlich, dass der Standort stark vorbelastet war und über einen hohen Versiegelungsgrad verfügte. Eine geringere Versiegelung ergibt sich im Rahmen der Realisierung von Vorhaben. Durch Grünmaßnahmen erfolgte eine weiche landschaftliche Einbindung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu übergeordneten Straßen und aufgrund der Nähe zum Tier- und Erlebnispark bzw. zum Festplatz und zum Parkplatz der Landesgartenschau wurde des weiteren eine Schalluntersuchung erstellt.

Gemäß der Überleitungsvorschriften zum BauGB ist für dieses Planaufstellungsverfahren, dass mit Bekanntmachung der Rechtskraft vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden soll, eine allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP Änderungs-Richtlinie ausreichend.

## **1.7 Allgemeine Vorprüfung nach Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie**

Die Fläche der Baugebiete im Bebauungsplan beträgt 6,44 ha. Der tatsächlich überbaubare Teil liegt noch darunter. Die überbaubare Fläche ist jedoch größer als 20.000 qm. Deshalb ist aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 Satz 1) durchzuführen. Der Prüfwert liegt zwischen 20.000 qm bis 100.000 qm Baufläche und ein Bebauungsplan wird für das Vorhaben aufgestellt. Die Nutzungskriterien – bestehende Nutzung – wurde überprüft. Danach wurde zwischen Siedlungsgebieten, Erholungsgebieten, land-, forst- und fischereiwirtschaftlicher Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung, unterschieden. Erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungskriterien sind nicht vorhanden. Ebenso wurden die Qualitätskriterien – Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, untersucht. Erhebliche Auswirkungen die Qualitätskriterien sind nicht vorhanden. Die Schutzkriterien – Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Situation und von Art und Umfang des zugewiesenen Schutzes ist vor-

genommen worden. Danach sind Auswirkungen auf die Schutzkriterien ebenfalls als nicht erheblich zu beurteilen. Es entsteht kein Erfordernis zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## **2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Lübsche Burg ist ein ca. 130 ha großer ehemaliger Militärstandort im Westen der Hansestadt Wismar. Auf einer etwa 12 ha großen Teilfläche wird im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die städtebauliche Neuordnung als Standort für Wohnen und Gewerbe (nichtstörendes Gewerbe) erfolgen.

Mit Beschluss der Bürgerschaft zum 07.10.1993 wurde mit den Voruntersuchungen nach § 165 Abs. 4 Satz 3 BauGB für die ehemalige GUS-Liegenschaft Lübsche Burg begonnen. Am 29.01.1998 hatte die Bürgerschaft die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Lübsche Burg mit einer Fläche von ca. 12 ha beschlossen. Mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und mit der Veröffentlichung am 10.08.1999 hat die Entwicklungsmaßnahme mittlerweile Rechtskraft erlangt.

Das Plangebiet erfuhr durch die im Jahr 2002 in unmittelbarer Nachbarschaft durchgeführte Landesgartenschau eine erhebliche Aufwertung. Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für die Landesgartenschau wurde eine etwa 42 ha große und ebenfalls ehemals militärisch genutzte Fläche in eine weitläufige und hochwertige Freizeitlandschaft umgewandelt.

Ziel ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 auf den beräumten Flächen der Entwicklungsmaßnahme (12,5 ha) einen hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln. Neben der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum Gelände für die Landesgartenschau sind auch die Standortnachteile - durch unmittelbare Nähe zum Parkplatz der Landesgartenschau sowie zum Festplatz und die Lage an Hauptverkehrsträgern - zu verzeichnen, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu minimieren sind. Bei der Beplanung sind ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Vorhandene Gehölze sind soweit wie möglich und empfehlenswert zu erhalten.

Das ehemals am Stadtrand gelegene Gelände ist durch die beiden großflächigen Nachkriegserweiterungen der Hansestadt Wismar, die Wohngebiete Wendorf und Friedenshof, in eine zentrale und stadtstrukturell bedeutsame Lage gelangt. Die Sanierung der ehemaligen militärischen Liegenschaft ist als Aufwertung für diesen Bereich der Hansestadt Wismar zu betrachten.

Die Ausweisung und planungsrechtliche Vorbereitung des Gebietes wird die Hansestadt Wismar in ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum weiter stärken. Für das Stadtbild ist bedeutend, dass eine ehemalige militärische Liegenschaft saniert und einer neuen Nutzung zugeführt wird.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 54/00 liegen die landesplanerischen Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 16.03.2000 sowie vom 07.10.2005 vor. Die am 08.02.2000 sowie am 29.09.2005 angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Mecklenburg-Vorpommern und dem

Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Westmecklenburg beurteilt.

Im Ergebnis der Bewertung stehen der Planungsabsicht Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

In der raumordnerischen Bewertung wird folgendes dargestellt:

„Die kreisfreie Hansestadt Wismar ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg als Mittelzentrum im Ordnungsraum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Hansestadt Wismar verfügt über 45.442 Einwohner, (Stand: 30.12.2004).

Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt mit seinen Festsetzungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. 5. und 6. RROP WM).“

#### **4. Bisherige Nutzungen**

Die auf dem Gebiet der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme gelegene Kaserne wurde 1936/37 für die Deutsche Wehrmacht erbaut und bis zum April 1945 von dieser genutzt. Im Mai des Jahres 1945 wurde die Kaserne von den alliierten Truppen genutzt und wenig später von den sowjetischen Truppen zur Nutzung übernommen. Die sowjetischen bewaffneten Kräfte errichteten im Laufe der folgenden Jahre mehrere Neubauten. In erster Linie wurden neue Garagentrakte, Tanklager, Tankstellen und Waschraumkomplexe erstellt. Darüber hinaus wurden ein Clubraum, eine Schule, ein Wohnblock und ein Magazin (Verkaufsstelle) errichtet. Die Garagentrakte wurden mit der Räumung des Geländes durch die sowjetischen Truppen am 30.06.1993 größtenteils demontiert.

#### **5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

Das ehemalige Kasernengelände der Garnison Lübsche Burg stellt nach dem Abzug der GUS-Truppen und der Freigabe des Geländes eine sehr wichtige Verbindung zwischen den zwei großen Wismarer Stadtteilen Friedenshof und Wendorf dar. Es erlangt dadurch eine zentrale Funktion.

Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer eröffnen sich zukünftig kürzere Wegverbindungen. Durch die Einordnung der Landesgartenschau - in Erweiterung des Heimattierparks am Südostrand des ehemaligen Militärgeländes - in dieses Stadtgebiet erhöhte sich dessen Attraktivität für die Naherholung und für den Tourismus.

Die Geländesituation innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 12,5 ha lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Gelände verfügt über eine Nord-Südausdehnung von etwa 550 m und eine West-Ostausdehnung von etwa 250 m.

Das Plangebiet verfügt über eine Hügelrückenlage mit ausgeprägtem Nordost- und Südwestabhang. Eine Plateaulage befindet sich bei 29 – 30 m ü. HN im mittleren Bereich des Plangeltungsbereiches. Die Hangneigungen betragen von der Plateaulage bis Toreinfahrt Lübsche Straße 5,5 %, mit einer Höhendifferenz von 16 m. In südöstlicher Richtung beträgt die Hangneigung bis 3,5 %, mit einer Höhendifferenz bis 6 m.

Für das Plangebiet wurde zu Beginn der Planungstätigkeit folgende Flächenermittlung, getrennt nach Nutzungstypen bzw. Biotoptypen dargestellt:

#### Biotoptyp- und Nutzungstypenkartierung

|   |         |
|---|---------|
| Gebäudebestand  | 1,65 ha |
| Unterirdische bzw. übererdete Bauwerke                        | 0,15 ha |
| Befestigte Flächen / Straßen, Plätze, Wege                    | 2,95 ha |
| Natursteinpflaster (Granitkleinstein)                         | 0,05 ha |
| Mauern, Stützmauern, Treppenanlagen                           | 0,15 ha |
| Erdwall, Erdstofflager  | 1,60 ha |
| Ehemalige Rasenflächen und Grünanlagen                        | 2,20 ha |
| Ruderales Gräser- und Staudenfluren (ehem. Sportplatz u.a.m.) | 3,55 ha |
| Gehölzflächen   | 0,20 ha |

---

Gesamtfläche des Entwicklungsgebietes : 12,50 ha

---

Für den Gebäudebestand ist charakteristisch, dass die vor 1945 entstandenen Gebäude sehr solide errichtet wurden. Die Sanierungsfähigkeit der stark vernutzten und durch den Leerstand seit über 6 Jahren im Verfall begriffenen Bausubstanz lässt sich nur auf Grundlage fachgutachterlicher Beurteilung einschätzen. Die Gebäude, die nach 1945 errichtet wurden, weisen keinerlei Erhaltungswert auf.

Die Anteile an vorhandenen Freiflächen und der vorhandene Baumbestand sind für den Bereich des Plangebietes eher geringwertig einzuschätzen. Überwiegend befinden sich die Grün- oder Freiflächen in einem stark ruderalisierten - und mit Bauschutt und sonstigen, z.T. altlastverdächtigen Ablagerungen durchsetzten - Zustand. Der Baumbestand ist im Verhältnis zur Geländegröße des Plangebietes gering. Der gut erhaltene Laubbaumbestand oberhalb der Stützmauer parallel zur Lübschen Straße und die auffällige Schwarzkieferngruppe westlich des Eingangstores wurden in den 1930er Jahren mit dem Kasernenneubau angepflanzt. Die häufig auf dem ehemaligen Kasernengelände vorkommenden Pappeln und Kastanien sowie einzelne Fichten sind erst nach 1945 angepflanzt worden.

#### **6. Planungsziele**

Die Planungsziele bestehen im wesentlichen in der Sanierung einer ehemals militärisch genutzten Fläche. Eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt.

Auf dem Gebiet vorhandene Belastungen wurden bereits im Vorfeld der Realisierung der Maßnahmen beseitigt. Hierzu gehören die Altlastenbeseitigung, die Herstellung der Munitionsfreiheit der Fläche und der Abriss von nicht weiter nutzbaren Gebäuden.

Im nördlichen/nordöstlichen Teil des Plangebietes soll ein großer Teil der Bestandsgebäude aus den 30er Jahren erhalten bleiben. Die Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Teil dieses Bereiches wird bereits von der Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung der Hansestadt Wismar genutzt. Im ehemaligen Stabsgebäude soll das Technische Landesmuseum untergebracht werden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine vollkommen neue Besiedlung der Fläche vorgesehen. Wohnnutzung ist beabsichtigt.

Somit wird sich das zukünftige Baugebiet hinsichtlich des städtebaulichen Charakters deutlich durch eine Blockquartierbebauung im Nordteil und durch eine aufgelockerte Bebauung im Südteil – geprägt von einzelstehenden Villenhäusern – unterscheiden. Die Blockquartierbebauung übernimmt zu großen Teilen die vorhandene Bausubstanz mit einigen behutsamen Ergänzungen unter Berücksichtigung der Grünstrukturen und führt die verdichtete Bauweise der vorhandenen Baustruktur westlich der Straße An der Lübschen Burg fort bzw. ergänzt diese. Der Südteil des Plangebietes wird zukünftig ausschließlich aus Neubauten und der Renaturierungslandschaft geprägt, die einer eigenen unabhängigen Gestaltungsidee unterliegen.

Die Entwicklung der städtebaulichen Idee für den Südteil des Plangebietes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber Lärmbeeinträchtigungen des Verkehrs, des Parkplatzes und des Festplatzes.

In Fortsetzung der Ideen zur Landesgartenschau soll eine gestaltete Renaturierungslandschaft im südöstlichen Bereich des Plangebietes ausreichenden Schutz vor Lärm vom Parkplatz und vom Festplatz an der Straße zum Festplatz bieten. Die maximalen Höhen der Renaturierungslandschaft sind mit 6,00 m zu bemessen, um ausreichenden Schutz für die nordwestlich angrenzende geplante Wohnbaufläche bieten zu können. Die Wohnbebauung ist in Form von einzeln stehenden Stadtvillen vorgesehen.

Der nördliche Bebauungsbereich ist durch einen Grünzug mit integriertem Geh- und Radweg von der ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehenen Fläche im Süden getrennt.

Das gesamte Baugebiet erfährt durch die Grünfläche zwischen dem bestandsorientierten Teil im Norden und der Neubebauung im Süden eine klare Gliederung und Struktur. Die beiden Bereiche werden durch eine Erschließungsstraße, die einfach an die Straße zum Festplatz zwischen der Straße An der Lübschen Burg und der Lübschen Straße angebunden wird, verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße mündet am Ende des Wohngebietes in eine Wendeanlage.

Die Eigenart der Geländesituation und damit verbundene Sichtbeziehungen sollen bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden. Eine besondere Situation schafft der 6,00 m über dem vorhandenen Gelände ansteigende Wallrücken der Renaturierungslandschaft. Für eine möglichst harmonische Einbettung in das vorhandene Relief wird eine große Fläche in Anspruch genommen und öffentlich gewidmet. Die Gliederung und die Gestaltung der Freiräume soll die städtebauliche Idee unterstützen. Gleichzeitig wird eine eigenständige Qualität für das nähere Wohnumfeld entwickelt. Dabei sind Wegeanbindungen an das Gelände der Landesgartenschau zu berücksichtigen. Bisher sind innerhalb des Gebietes kaum erhaltungswürdige Grün- oder Freiflächengestaltungen vorhanden.

Das gesamte Plangebiet soll von Gehölzpflanzungen eingerahmt werden. Neben straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden auch die mit Gehölzen zu bepflanzen Wallanlagen im südlichen Teil des Plangebietes zu berücksichtigen sein.

Im Nordteil werden die zwei westlichen von den östlichen Quartierhöfen durch die stark begrünte Erschließungsstraße gegliedert. Innerhalb der öffentlich zu widmenden Grünachse wurden die Verweil- und Spielplätze für das gesamte Bau-

gebiet bereits eingeordnet und hergestellt. Auch die Grünanlage auf der Renaturierungslandschaft soll Erholungs- und Freizeitfunktionen übernehmen.

Eine Aufwertung erfährt das Gebiet durch seine Lage an dem Gelände der Landesgartenschau. Die Lagegunst wird jedoch getrübt durch Beeinträchtigungen, wie den vorbeifließenden Verkehr auf der B 105 und der Straße An der Lübschen Burg - als Anbindung an die Westtangente. Ebenso werden Beeinträchtigungen durch Lärm vom Parkplatz bzw. vom Festplatz nur durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schallschutz (aktiver oder passiver Art) auszuschließen sein. Deshalb nimmt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes die planerische Konfliktbewältigung zu Belangen des Schallschutzes eine entscheidende Rolle ein.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch Text (Teil B) und Angaben in der Nutzungsschablone ausreichend bestimmt. In der Begründung wird auf die Art baulicher Nutzung gesondert eingegangen.

#### **7.1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 werden von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen einzelne auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Unzulässig sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO. Unzulässig sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr.4 und Nr. 5 BauNVO.

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig wären, auszuschließen. In den Gebieten WA 1 und WA 2 die Nutzungen nach lfd. Nr. 3, 4 und 5; in dem Gebiet WA 3 die Nutzung nach lfd. Nr. 4 und 5. Dies sind:

- nach Nr. 3
- nach Nr. 4
- nach Nr. 5
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Ansiedlungen sind – ganz oder zu Teilen - auszuschließen, weil innerhalb des WA – Gebietes eindeutig auf die Hauptnutzung Wohnen orientiert wird. Störende Einflüsse auf die Wohnfunktion durch Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe befinden sich in angemessener und zumutbarer Entfernung zum Plangebiet, so dass sie nicht innerhalb desselben zulässig sein müssen. Innerhalb des WA 3 – Gebietes sind Anlagen für Verwaltungen zulässig, weil der Standort sich in der Umgebung von Mischgebieten befindet. Erst durch die deutliche Grünzäsur in südwestlicher Richtung wird eindeutig auf die fast ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzung hingewiesen.

### 7.1.2 Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete (MI-Gebiete) werden von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einzelne nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Innerhalb der MI – Gebiete ist die sonst allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO unzulässig.

Innerhalb der MI-Gebiete wird die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und ist somit unzulässig.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 dürfen an festgesetzten Gebäudeseiten keine Räume angeordnet werden, die dem Schlafen dienen bzw. müssen solche Räume mit schalldämmten Lüftungsöffnungen versehen werden.

Die sonst nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung, die ausgeschlossen ist, ist folgende:

- nach Nr. 7
- Tankstellen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung, die ausgeschlossen werden soll, ist folgende:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

Die Stadt verfolgt hiermit das Ziel, störende Ansiedlungen auszuschließen. Tankstellen befinden sich in zumutbarer Entfernung zum Gebiet. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO entspricht nicht dem angestrebten Gebietscharakter; sie ist deshalb auszuschließen.

Die Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 und MI 3.1 werden als Gesamtgebiet betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass nicht jedes Gebiet allein für sich eine Durchmischung aufweisen muss. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass einzelne Gebiete durchaus überwiegend durch das Wohnen geprägt sein können, andere Gebiete wiederum mehr durch Gewerbe geprägt sein können. Eine klare Gliederung des Mischgebietes in Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete wurde aus städtebaulicher Sicht nicht als sinnvoll eingeschätzt.

Die Einschränkung für die Anordnung von Schlafräumen erfolgt aufgrund von Lärmschutzforderungen.

### 7.2 Vertikale Gliederung von Baugebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA – Gebiete sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Aufnahme von den zulässigen und genannten gewerblichen Einrichtungen denkbar und erwünscht. Die Zulässigkeit soll sich jedoch auf die Erdgeschosszone beschränken, um im Obergeschoss bzw. in den Obergeschossen ein weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen.

### 7.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für das Gebiet des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten bis auf das MI 3.1-Gebiet nur überschritten werden darf, soweit es sich um Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO handelt, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist in allen anderen Fällen als Obergrenze einzuhalten.

Diese Festsetzung wird vorgenommen, weil allgemein üblich von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. Gebrauch gemacht wird. Um den lockeren Eindruck des Baugebietes zu bewahren, wird die GRZ als Obergrenze festgesetzt. Dies bedeutet, dass ein Teil der gemäß GRZ realisierbaren Grundfläche als Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren ist. Der übrige Teil der gemäß GRZ realisierbaren maximalen Grundfläche ist für die Errichtung von offenen Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen anzurechnen. Da davon auszugehen ist, dass überwiegende Teile der offenen Stellplätze versickerungsfähig oder teilversiegelt hergestellt werden, wird erfahrungsgemäß nicht die Gesamtfläche des Stellplatzes in die GRZ-Berechnung eingehen. Sofern Stellplätze nicht vollversiegelt hergestellt werden, werden sie doch zu weiten Teilen mit einem Auto überstellt sein und somit keine Freiflächennutzung aufweisen. Für das MI 3.1-Gebiet wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen, um außerhalb der Baugrenze noch Freiflächen befestigen zu können.

Umfahrten und ebenerdige Stellplätze dürfen die Baugrenze in allen Baugebieten überschreiten, ohne jedoch in Flächen mit Anpflanzgeboten hineinzuragen.

### 7.4 Nebenanlagen

Innerhalb der Baugebiete nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb von Baugrenzen errichtet werden. Als Ausnahme dürfen Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für Müllbehälter sowie Ausstellungsstücke im MI 3-Gebiet außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Anlagen der Kleintierhaltung als Nebenanlagen ausgeschlossen oder sind Nebenanlagen der Kleintierhaltung unzulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, weil dieses Gebiet eher städtischen und keinen Charakter einer Kleinsiedlung trägt.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes fällt sehr restriktiv aus. Ziel ist es tatsächlich, die Hauptnutzungen als solche städtebaulich herauszustellen. Untergeordnete Nutzungen sollen auf die Einordnung in das Kellergeschoss beschränkt werden. So kann der Freiflächencharakter auf den Grundstücken weitgehend gewahrt werden. Ausnahmen für die Errichtung von Nebenanlagen werden lediglich für Standorte für Müllbehälter sowie Ausstellungsstücke im MI 3-Gebiet (Technisches Landesmuseum) als zulässig erachtet.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein Allgemeines Wohngebiet mit städtischem Charakter handelt, werden Nebenanlagen für Kleintierhaltung, die eher einer Kleinsiedlung entsprechen, ausgeschlossen und sind nicht Planungsziel.

## 7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze

Offene, nicht überdachte Stellplätze müssen in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 in einer Entfernung von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der von Baugrenzen umgebenen Flächen zulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. In den WA 1 und WA 2 - Gebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen als Garagengeschoss zulässig und es ist gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Diese Festsetzung dient dazu, das städtebauliche Ziel zu unterstreichen. Von ihrem Eindruck wird unterschieden zwischen den offenen und den überdachten Stellplätzen bzw. Garagen. Während offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, ist dies für Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Diese Festsetzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete als ausreichend erachtet. Für Mischgebiete ist eine solche Festsetzung aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Innerhalb des Mischgebietes ist eine Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerblicher Nutzung vorgesehen. Eine klare Vorgabe wie für WA-Gebiete wird hier nicht als erforderlich angesehen.

## 7.6 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhen bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Oberfläche der nächstgelegenen Planstraße bzw. der privaten Erschließungsfläche betrachtet.

Für das vorhandene Gebäude im Gebiet MI 3 ist zu beachten, dass die Traufhöhe zur Planstraße betrachtet nur 6,50 m betragen darf; zum Platzinnenhof, zur privaten befestigten Fläche für Stellplätze, 9,50 m. Ausnahmsweise darf für technische Anlagen die festgesetzte maximale Traufhöhe bis zu einer Höhe von maximal 15,00 m überschritten werden.

Ausnahmen von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sind innerhalb des MI 3 – Gebietes für Ausstellungsstücke (zum Beispiel Windräder oder ähnliches) bis zu einer Höhe von maximal 20,00 m über Bezugspunkt zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhe werden als ausreichend erachtet, um die städtebauliche Gesamtidee zum Ausdruck zu bringen. Die festgesetzten Höhen entsprechen dem am Ort im wesentlichen bereits vorhandenen Spektrum. Die Festsetzungen zur Firsthöhe werden nicht als erforderlich erachtet. Eine Ausnahmeregelung für die Höhenfestsetzungen für technische Anlagen wurde deshalb gewählt, um einen Spielraum für technisch notwendige Anlagen bezüglich der Höhenüberschreitung einräumen zu können. Die festgesetzte Höhenbegrenzung von 15,00 m über Bezugspunkt wird hierfür als ausreichend bemessen betrachtet.

Darüber hinaus werden Ausnahmeregelungen für das MI 3-Gebiet festgesetzt. Aufgrund bekannter Ansiedlungsbegehren und Ansiedlungsabsichten wird für Ausstellungsstücke eine größere Bauhöhe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

### **7.7 Bauweise**

In den Gebieten MI 1, MI 2, und MI 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände der offenen Bauweise müssen zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden. Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten.

Innerhalb der MI - Gebiete dürfen maximal 20 % der betroffenen Gebäudeseite die festgesetzte Baugrenze um das Maß von maximal 1,50 m überschreiten.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird neben der offenen Bauweise notwendig. Dies begründet sich allein schon aus den im Bestand vorhandenen Gebäuden, die größere Längen als 50 m aufweisen.

### **7.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtflächen / Sichtdreiecke – aufgrund der geringen Größe wird auf die gesonderte Kennzeichnung der Sichtflächen verzichtet - an Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur und die Kennzeichnung erfolgt nur durch Buchstaben. Die Fläche ist dann durch das jeweilige Sichtdreieck vorgegeben. Diese Flächen ergeben sich vor allen Dingen in Einmündungsbereichen.

### **7.9 Festsetzung höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass innerhalb der WA 1 und WA 2 – Gebiete nur maximal 4 Wohneinheiten je Wohnhaus errichtet werden dürfen.

Es ist das Ziel, die städtebaulichen Auswirkungen der Planung deutlich darzustellen. Insbesondere für die WA – Gebiete lässt sich eine Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen treffen, die sichert, dass der beabsichtigte Stadtwillencharakter gewahrt bleiben kann.

### **7.10 Anschluss von Grundstücken der WA-Gebiete an die Verkehrsflächen**

Für die Gebiete WA 1 und WA 2 ist je Grundstück maximal eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5,00 m an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Diese Festsetzung wird vorgenommen, um zu starke und zu breite Zufahrtsflächen zu den jeweiligen Grundstücken der WA 1 und WA 2-Gebiete auszuschließen. Eine Front an Stellplätzen soll somit straßenbegleitend ausgeschlossen werden. Ein Vorgartenbereich, begrünter Bereich soll gesichert werden.

### **7.11 Flächennutzungen**

Über die unter 7.1 beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weiteren flächenhaften Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straße (einschließlich Straßenbegleitgrün)  
als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
mit den Zweckbestimmungen Parkplatz,  
Fuß- und Radweg, Sonderausfahrt
- Grünflächen als öffentliche Grünfläche und als private Grünfläche  
mit den Zweckbestimmungen Parkanlage,  
Schutzgrün und Spielplatz.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze,
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit Text (Teil B),
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen) – oder nur Sichtdreiecke,
- Wasserflächen,
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) bzw. Leitungsrechten (L-R),
- Umgrenzung des Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar.

Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt.

Darüber hinaus werden innerhalb der Planzeichnung auch Anpflanzgebote für Bäume und Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt.

### 7.12 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 12,5 ha:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| - WA-Gebiete         | 2,71 ha  |
| - MI-Gebiete         | 3,80 ha  |
| Summe der Baugebiete | 6,51 ha  |
| - Straßen            | 2,04 ha  |
| - Grünflächen        | 3,80 ha  |
| - Wasserflächen      | 0,13 ha  |
| Summe der Gebiete    | 5,97 ha  |
| Gesamtfläche         | 12,48 ha |

### 7.13 Kapazitäten

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung ist gebietsbezogen mit der Errichtung folgender Wohneinheiten im Maximum zu rechnen:

| Art der Flächennutzung | WE-Anzahl / Gebiet |
|------------------------|--------------------|
| Bauflächen             |                    |
| WA 1                   | 10 x 4 WE = 40 WE  |
| WA 2                   | 10 x 4 WE = 40 WE  |
| WA 3                   | 5 x 4 WE = 20 WE   |
|                        | 100                |
| MI 1                   | 24                 |
| MI 2                   | 48                 |
| MI 3                   | 81                 |

Innerhalb der WA-Gebiete wird zwar keine gebäudebezogene Baugrenze festgesetzt, aufgrund einer Abschätzung und im Verhältnis der Betrachtung des möglichen Gebäudes zur Grundstücksfläche ist die maximale Wohnungsanzahl jedoch hinreichend genau einzuschätzen.

In den M-Gebieten würde sich die Zahl der Wohneinheiten zugunsten von Gewerbeeinheiten reduzieren können. In jedem Fall ist die Zahl der Stellplätze gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zu realisieren.

## 8. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Bauordnung wird planerische Zurückhaltung geübt.

Die Festsetzungen zur Außenwandgestaltung und zur Dachflächengestaltung beschränken sich auf die Darstellung derjenigen Materialien und Gestaltungselemente, die unzulässig ist.

Für die Herstellung von Außenwandflächen ist die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien - ausgenommen davon sind Glasflächen - hergestellt werden.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet. Hier wird auf eine Differenzierung zwischen MI – Gebieten und WA – Gebieten besonderer Wert gelegt. Dies drückt sich in der Wahl der Werbeanlagen und der Regelung ihrer Zulässigkeit aus.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des Gebietes auszuschließen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.

In den Gebieten MI 1 und MI 2 ist Werbung nur unterhalb der Oberkante der Erdgeschosszonen des jeweiligen Gebäudes zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 1,5 m<sup>2</sup> betragen.

Für das MI 3-Gebiet wird eine solche Festsetzung nicht mehr als erforderlich angesehen. Gerade unter dem Gesichtspunkt der Verwertung des städtebaulichen sehr prägenden Gebäudes, wird auch der Zulässigkeitsrahmen für Werbeanlagen offener gestaltet.

In den WA-Gebieten ist Werbung nur an Hauswänden im Bereich der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,5 qm für Wohngebiete betragen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind nur in den MI-Gebieten zulässig; in den Allgemeinen Wohngebieten sind sie unzulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Anbringen von Automaten an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

Für Einfriedungen werden aus Sicht der Standorte heraus keine umfassenden Festsetzungen notwendig. Hinsichtlich der maximalen Höhe sollen jedoch Einschränkungen getroffen werden. Auch die besondere städtebauliche Situation an der Lübschen Straße, oberhalb des Zyklopenmauerwerks, soll berücksichtigt werden.

Einfriedungen an Straßen und an verkehrsberuhigten Bereichen sind in dem WA-Gebiet mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, und nur als Hecken oder nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Die seitliche Ausladung von Hecken darf die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Einfriedungen zur Lübschen Straße sind nur in einem Mindestabstand von mindestens 1,50 m von der hinteren Kante des Zyklopenmauerwerks der Natursteinmauer zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,00 m. Die Ausführung hat als Gitterzaun feuerverzinkt oder dunkelgrün zu erfolgen.

Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, werden für Befestigungsarten von privaten grundstücksbezogenen Verkehrsflächen Vorgaben getroffen.

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker oder Gussasphalt zu verwenden. Gehwege auf öffentlichen Grünflächen können auch mit wassergebundenen Decken befestigt werden oder auch in Verbundpflaster oder Pflasterrasen oder Gussasphalt ausgebildet werden.

Die Garagenvorplätze, Einfahrten und privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit / ohne Rasenfugen, zu befestigen.

Der Spielplatz ist als Rasenplatz mit Fallschutzvorkehrungen an den Spielgeräten oder als Kiessand-Platz herzurichten.

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass die Müllbehälter nicht vom öffentlichen Raum sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedungen derselben orientiert und eine Festsetzung getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte von Müllbehältern sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und / oder Holzzäunen zu umschließen.

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. Die Bußgeldvorschrift wird erforderlich, um Rechtsverstöße entsprechend ahnden zu können.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### **9.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist insgesamt sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Es liegt im Dreieck zwischen der Lübschen Straße, B 105, der Straße An der Lübschen Burg, als Anbindung an die Westtangente, und der Straße zum Festplatz als Verbindungsstraße zwischen der Straße An der Lübschen Burg und der Lübschen Straße / B 105. Die Straße zum Festplatz stellt das Kernstück der verkehrlichen und sonstigen Erschließung für das Plangebiet dar. Im Unterschied zu den sonst vorgesehenen Straßen ist diese Straße innerhalb des Plangebietes dreibahnig ausgebaut, um neben den Hauptfahrbahnen in beide Richtungen auch Abbiegespuren in angrenzende Gebiete zuzulassen und somit Voraussetzungen für Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu schaffen. Außerhalb (südlich) des Plangebietes wird diese Straße zweibahnig weitergeführt. Begleitet wird die Fahrbahn von Parkstreifen (dort wo möglich) und von beidseitig verlaufenden 2,50 m breiten Geh- und Radwegen. Den Übergang zu den Privatgrundstücken bilden Sicherheitsstreifen. An die Haupteerschließungsstraße, die Straße zum Festplatz, bindet die Planstraße „II“ an. Die Planstraßen „IIIB“ und „IV“ dienen zur Erschließung des nördlich gelegenen Teils der Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche. Die Planstraße „IIIA“ dient für die Erschließung des Wohngebietes.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es handelt sich um Empfehlungen für den künftigen Ausbau. Die Planstraße „II“ verfügt über einen Straßenquerschnitt von maximal 15,00 m. Die befahrbare Fläche beträgt für die Planstraße „II“ 5,50 m. Die Planstraße „II“ verfügt nur einseitig über einen Park- und Grünstreifen. Sie verfügt beidseitig über Gehwege, die sich in ihrer Breite unterscheiden. Auf der nördlichen Seite wird auf einen Parkstreifen verzichtet. Hier werden die Bäume, die vorhanden sind, begleitend zum Gehweg innerhalb der Verkehrsfläche mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Sie werden dem öffentlichen Raum zugeordnet. Die Abgrenzung zu den Privatgrundstücken erfolgt durch Grünflächen bzw. den Sicherheitsstreifen.

Von der Planstraße „II“ führt die Planstraße „IIIB“ in das WA – Gebiet. Die Planstraße „IIIB“ verfügt über eine Fahrbahnbreite von 6,00 m. Der Park- und Grünstreifen wird in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Beidseitig der befahrbaren oder dem ruhenden Verkehr dienenden Fläche sind jeweils Gehwege in einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Den Übergang zu den Privatgrundstücken bzw. zu den öffentlichen Grünflächen bilden Sicherheitsstreifen in einer Breite von 0,25 m.

Die Planstraße „IV“, die das MI 1 – Gebiet erschließt, wird in einer Breite von 6,00 m ausgebildet. Dies entspricht einem verkehrsberuhigten Charakter. An der Straße werden öffentliche Parkplätze in senkrechter Aufstellung angeordnet. Ein Sicherheitsstreifen wird berücksichtigt.

Die Planstraße „IIIA“, in Fortsetzung der Planstraße „IIIB“, erschließt ausschließlich das Wohngebiet und mündet in eine ausreichend bemessene Wendeanlage. Die Fahrbahn wird in einer Breite von 4,00 m vorgesehen. Einseitig ist ein Park- und Grünstreifen in einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Beidseitig der Fahrbahn befinden sich Gehwege; in einer Breite von 1,75 m bzw. 1,50 m. Den Übergang zu den Privatgrundstücken bilden 0,25 m breite Sicherheitsstreifen.

Ein Geh- und Radweg ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Über die öffentlichen Verkehrsflächen hinaus sind Zufahrten zu Grundstücken bzw. Stellplatzanlagen der Grundstücke festgesetzt. Ebenso ist eine Sonderausfahrt festgesetzt. Diese darf nur im Bedarfsfall genutzt werden. Die Fläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Sonderausfahrt – festgesetzt.

Insgesamt lässt sich damit einschätzen, dass die verkehrliche Anbindung ausreichend gesichert werden kann.

Im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung der Planstraße „I“ wurden auch Zufahrten für den Bereich der südöstlich angrenzenden Fläche berücksichtigt, damit ein Anschluss an die Straße möglich wird.

## **9.2 Ruhender Verkehr**

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Eine flächenhafte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitende Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird als ausreichend erachtet.

Die Stellplätze sind gemäß Anforderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern herzustellen.

## **10. Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

Als Hauptachse für sämtliche Erschließungsanforderungen ist die Straße zum Festplatz zwischen der Straße An der Lübschen Burg und der Lübschen Straße / B 105 zu betrachten. Mit dem Ausbau der Straße wurden alle für die Erschließung des Gebietes notwendigen Medien in entsprechender Dimension verlegt. Baulichkeiten wurden komplett beräumt, sofern sie nicht als erhaltenswert eingestuft wurden – wie z.B. in den nördlich gelegenen MI – Gebieten - und der Boden wurde vollständig entsiegelt. Die auf dem Baufeld befindlichen Altlasten wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme beräumt. Innerhalb des Baufeldes wurden keine Baugrundsondierungen durchgeführt. Bei Sondierungen im Bereich der zukünftigen Straßen wurden Geschiebemergel oder Beckenschluff mit tonigen Beimengungen oder schluffige Feinsande angetroffen. Schichtenwasser wurde lediglich in tieferen Bodenschichten > 5 m festgestellt.

Durch einzelne Ver- und Entsorger wurde mitgeteilt, dass sich Leitungen innerhalb des Gebietes befinden (Telekom, Stadtwerke Wismar GmbH). Eine Überprüfung ergab, dass sich die Leitungen in öffentlichen Bereichen bzw. im Verlauf von Straßen befinden. Das Planungsziel ist dadurch nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung sind konkrete Abstimmungen zu führen.

Für die Absicherung einer geordneten Ver- und Entsorgung des Gebietes werden Flächen mit Leitungsrechten berücksichtigt. Diese Flächen mit Leitungsrechten werden zum einen als Verbindung zwischen der Sonderausfahrt und der Planstraße „IV“ berücksichtigt. Zum anderen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aus den WA 1- und WA 2-Gebieten in südliche Richtung vorgesehen. Darüber hinaus werden Leitungsrechte aus dem WA 1-Gebiet in südliche und östliche Richtung festgesetzt. Damit soll langfristig die Reservierung von Flächen für Ver- und Entsorgungstrassen offen gehalten werden.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist erst nach Einbindung in das städtische Versorgungsnetz möglich. Die Einbindung des Plangebietes in die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH ist über die Planstraße „I“ (ursprünglich Planstraße „E“) vorzubereiten.

### **10.2 Abwasserentsorgung**

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuleiten. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt grundsätzlich gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002. Über Hauptleitungen, die in der Planstraße „I“ (ehemals Planstraße „E“) vorzusehen sind, und an das übergeordnete Netz anzubinden sind, hat die Entsorgung aus dem Plangebiet zu erfolgen. Soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit überhaupt möglich, ist eine Rückhaltung anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorzusehen.

Zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung kann auch die Wasserfläche im südlichen Bereich des Plangebietes genutzt werden.

### **10.3 Elektroenergieversorgung**

Die Hansestadt Wismar wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch den Versorgungsträger nach Herstellung der erforderlichen Leitungen sichergestellt werden. Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Für die Sicherung der Belange des Energieversorgungsunternehmens wird an der Einfahrt in die Planstraße „IV“ eine Fläche für den Versorgungsträger reserviert.

Die Hansestadt Wismar geht darüber hinaus davon aus, dass im Straßenraum ausreichend Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung zur Verfügung stehen. Weitere Flächen werden deshalb nicht ausgewiesen und festgesetzt.

### **10.4 Gasversorgung**

Das Plangebiet kann nach Herstellung der erforderlichen Leitungen durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

### **10.5 Fernmeldeversorgung**

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch entsprechende Fernmeldeversorger ist die Verlegung von Fernmeldeanlagen zu gewährleisten. Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

## 10.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Innerhalb des Plangebietes wird vor Kopf der Wendeanlage zwischen den Gebieten MI 3 und MI 1 ein Wertstoffcontainer vorgesehen, von dem eine geordnete Entsorgung leicht möglich ist. Für das Gebiet WA 3 wird an der Einmündung der Planstraße „IV“ eine Fläche für einen Müllbehältersammelplatz vorgesehen, an dem die Müllbehälter am Entsorgungstag für die geordnete Entsorgung bereitzustellen sind.

## 10.7 Feuerschutzeinrichtungen

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes zum Brandschutz für die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrschG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVObI. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVObI. S. 43), hat die Hansestadt Wismar 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.

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.

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 Planungsgebiet Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup> je Stunde für die Bemessungszeit von 2 Stunden bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Für die Löschwasserbereitstellung ist am Standort auf das öffentliche Hydrantennetz zurückzugreifen. Darüber hinaus können im Plangebiet vorhandene Regenwasserrückhaltebecken zu Löschwasserzwecken genutzt werden. Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet werden. Beim Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

## 11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

Eine detaillierte Untersuchung des Landschafts- und Naturraumpotentials ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt. Unter Berücksichtigung der Erfassung und Bewertung des Flächenzustands wurden Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert.

Die Ziele für das grünordnerische Leitbild sind im wesentlichen bereits unter den Planungszielen dargestellt:

- Gliederung und Gestaltung der Freiräume als Unterstützung der städtebaulichen Idee.
- Darstellung einer eigenständigen Qualität für das nähere Wohnumfeld.
- Einrahmung des Plangebietes von Gehölzpflanzungen.

- Straßenbegleitende Baumpflanzungen.
- Gehölzbestandene Lärmschutzwälle.
- Freiraumgestaltung als Quartiersstruktur im Nordteil.
- Offene Freiraumgestaltung im Südteil – zur Unterstreichung der städtebaulichen Qualität der Stadtvillen.
- Gliederung der Quartiere durch Grünverbindungen / Gehölzpflanzungen zwischen dem Nord- und dem Südteil und zwischen dem West- und dem Ostteil des nördlichen Bauquartiers.
- Einbettung von Verweil- und Spielplätzen in die öffentlich gewidmeten Grünachsen.
- Aufnahme eines Teilstückes des innerstädtischen bedeutsamen Radweges zwischen Friedenshof nach Wendorf.
- Anpflanzung von Bäumen an Straßen

In Abhängigkeit vom beeinträchtigten Naturgut wurden sachgerechte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Dies ist nach Erfassung und Bewertung des Flächenzustandes erfolgt. Die Festsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

#### **GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Renaturierungslandschaft) östlich und südlich des WA1-Gebietes ist parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten und Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 20 % der Grünfläche mit flächigen Gehölzanpflanzungen zu begrünen. Es sind ausschließlich Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind Geh- und Radwege, Zufahrten für Kontroll- und Pflegefahrzeuge sowie Kommunikationsflächen zulässig. Nicht bepflanzte bzw. nicht genutzte Flächenanteile sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und durch eine maximal 2malige Mahd im Jahr zu pflegen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am Geh- und Radweg im zentralen Bereich des Bebauungsplanes sind als Parkanlage dauerhaft zu erhalten. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Gebrauchsrasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Die Gehölzflächen entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind Kommunikationsflächen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ südlich des MI-2 Gebietes ist als Spielbereich zu erhalten. Auf der Fläche sind Kommunikationsbereiche und teilversiegelte Wege zulässig. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Gebrauchsrasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Die Gehölzflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind ebenfalls zu erhalten.

Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzten privaten Grünflächen am nördlichen Plangebietsrand sind überwiegend als Gebrauchsrasenfläche auszubilden und zu pflegen. Innerhalb der Rasenfläche sind Strauchpflanzungen mit kleinen bis mittelhohen (0,5 - 4,0 m) Laubgehölzarten gemäß Pflanzliste zulässig.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ an der Sonderzufahrt sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Alternativ ist auch eine Begrünung mit Gebrauchsrasen zulässig.

Für die auf dieser Grünfläche festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind Rotblühende Rosskastanien (*Aesculus x carnea*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden.

Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen im Plangebiet sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Für Bereiche die nicht mit Anpflanzgebote gekennzeichnet sind, ist alternativ auch eine Begrünung mit Gebrauchsrasen zulässig.

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,50 m einzuhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Vorhandene Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. nach Pflanzliste zu ersetzen.

Entlang der Planstrasse II sind auf der nördlichen Straßenseite die Kastanien zu erhalten und bei Abgang artgerecht nachzupflanzen / zu ersetzen. Vorhandene Lücken sind durch Ergänzungspflanzungen im Abstand von maximal 15 m wieder mit Kastanien zu bepflanzen. Auf der südlichen Straßenseite sind zur Gliederung der Parkplätze Rotblühende Roßkastanien (*Aesculus x carnea*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu wählen.

Entlang der Planstraße III A und III B ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind Feld- Ahorn- Bäume (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.

Für die Anpflanzungen im Bereich der Sonderausfahrt und für die Anpflanzgebote innerhalb des MI 1 – Gebietes sind Rotblühende Roßkastanien (*Aesculus x carnea*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

Für jeweils vier Pkw-Stellplätze ist in die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einer offenen Pflanzscheiben von mindestens 5 qm Fläche einzufügen. Vorhandene, zu erhaltende Bäume innerhalb eines Stellplatzbereiches können bei der Ermittlung der für diesen Bereich aufgrund der Festsetzung erforderlichen Bäume berücksichtigt werden. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um im Bereich vorhandener Bäume die Erhaltung dieser bei der Herstellung von Stellplatzanlagen zu unterstützen.

Der straßenparallele Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage an der Straße am Festplatz sowie an der Planstraße I ist durch Anpflanzung von Großgehölzen zu gliedern. Dafür sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind als Baumreihe mit einem Abstand von maximal 15 m zu pflanzen.

## PFLANZLISTE

Für Anpflanzungen sind folgende Arten Pflanzqualitäten zu verwenden:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Bäume 1. Ordnung- | Hochstamm, 3xv, mindestens Stammumfang 16-18 cm,  |
| Bäume 2. Ordnung- | Heister, mindestens Höhe 200/225 cm<br>oder Hochstamm, 3xv, mindestens Stammumfang 16-18<br>cm, |
| Obstbäume-        | Hochstamm, 3xv, mindestens Stammumfang 10-12 cm,  |
| Sträucher-        | mindestens Höhe 40-60 cm.   |

### Bäume 1. Ordnung

- Rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*), Rotbuche in Arten und Sorten (*Fagus sylvatica*), Tilia in Arten und Sorten, Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*, *Salix fragilis*)

### Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche in Arten und Sorten (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Hänge-Birke (*Betula pendula*)

### Obstbäume

- Apfel in Arten und Sorten (*Malus*), Birne in Arten und Sorten (*Pyrus*), Kirsche in Arten und Sorten (*Prunus*),

### Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wild-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

### Ziergehölze:

- Berberitze in Arten und Sorten (*Berberis*), Ahorn in Arten und Sorten (*Acer*), Felsenbirne in Arten und Sorten (*Amalanchier*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Blasenstrauch (*Colutea arborescens*), Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*- Hybr.) und Sorten, Deutzia (*Deutzia scabra*) und Sorten, *Deutzia x magnifica*, Flieder, z.B. Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) und verschiedene einfarbige Sorten, Ungarischer Flieder (*Syringa josikaea*), Heckenkirschen (wie *Lonicera alpigena*, *L. tatarica*, *L. purpusii* u.a.), Spiraen / Spiersträucher (wie *Spiraea arguta*, *S. x vanhouttei*, *S. prunifolia* u.a.), Weigelie (*Weigela*) sowie weitere an den jeweiligen Standort angepasste Arten.

## GESTALTUNG VON GRÜNFLÄCHEN UND RASENANSAATEN

Die nicht mit Anpflanzgeboten belegten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Wahlweise sind die Anpflanzung von niedrigen Sträuchern und Bodendeckern, die Anlage von Blumenrabatten bzw. Rasenansaaten zulässig. Kombinationen der zulässigen Nutzungen sind möglich. Die Grünflächen sind dauernd zu pflegen.

Innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde eine Bewertung der Flächennutzung nach ihrer ökologischen Bedeutung vorgenommen. Danach lässt sich einschätzen, dass alle Flächen, ob bebaut oder unbebaut, erheblich anthropogen überformt wurden und zum Teil stark versiegelt bzw. auch schadstoffkontaminiert sind bzw. waren. Nach der Bewertung handelt es sich um ruderalisierte

und größtenteils naturferne Flächen des städtischen Innenbereichs. Im planungsrechtlichen Sinn kann hier nach den tatsächlichen Gegebenheiten vom Bauen im Innenbereich gesprochen werden, da alle Flächen über Jahrzehnte intensiv urban genutzt worden sind. Insgesamt sind alle Flächen innerhalb des Plangebietes von relativ geringem ökologischen Wert.

Eine Gegenüberstellung der groben Biotopwertermittlung des Bestandes gegenüber der Ausgleichsermittlung nach den B-Planabsichten unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt, dass ein Biotopwertüberschuss nach Realisierung der Planungsabsichten gegeben ist. Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Gebietes sind geeignet, den Eingriff auszugleichen. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wurde als Maßstabsmodell das Bewertungsschema der Bezirksregion Rheinland-Pfalz von 1992 – Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung verwendet. Es wurde für diese Zwecke abgewandelt. Der Biotopwert vor dem Eingriff beträgt nach Wertermittlung des Bestandes 33.677,70 Punkte. Der Biotopwert nach dem Eingriff würde unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse 45.761,58 Biotopwertpunkte betragen. Es würde somit ein Biotopwertüberschuss von 12.084,88 Punkten entstehen.

Der ökologische Wert des Plangebietes wird nach Umsetzung der Planungsziele erhöht. Dieses wird bereits bei Beachtung der Verringerung der versiegelten Flächen (Voll- und Teilversiegelung) von 6,31 ha auf 4,8 ha und der Erhöhung des Gehölzflächenanteiles von 2400 m<sup>2</sup> auf 6858 m<sup>2</sup> deutlich. Zusätzlich werden ca. 2,2 ha als Renaturierungsfläche (Grünfläche) festgesetzt. Dieses Ergebnis ist unabhängig von der Anwendung verschiedener Eingriffsmodelle.

Im Rahmen der Berücksichtigung eingegangener Anregungen von Trägern öffentlicher Belange wird nachfolgend anhand zweier Beispielflächen zusätzlich eine „Vergleichsrechnung“ vorgenommen, die zumindest einen groben Anhaltspunkt über die Ausgleichsflächen geben soll. Für die Bewertung nach M-V wurde eine gute Ausprägung der Biotoptypen und damit ein hoher Kompensationswert angenommen. Sonderzuschläge werden aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes nicht berücksichtigt. Weitere Annahmen:

- Freiraumbeeinträchtigung Ko –wert 0,75,
- Wirkungsfaktor 1

| Rheinhausen- Pfalz   | Mecklenburg-Vorpommern   |
|--|--|
| <b>1. Gehölzflächen (m<sup>2</sup>), Grundflächenzahl 0,6</b>  |  |
| Fläche x Wertfaktor x Wertpunkte<br>Bestand: 2.400 x 0,5 x =1200<br><br>Planung: 1.440 x 0,0 = 0<br>960 x 0,5 = 480<br>Differenz: = 720<br><br>Ausgleichfläche bei Wertfaktor 0,5<br>=<br>: 1.440 m <sup>2</sup> | Siedlungsgebüsch: Wertstufe 1, Kompwert 1,5<br>Fläche x Kompwert x Ko x Wirkfaktor 1,0<br>Vollversiegelung: 1.440 x 2,0 x 0,75=<br>2.160 m <sup>2</sup> KFÄ<br>unversiegelte Grundstücksfläche:<br>960x1,5x0,75= 1.080 m <sup>2</sup> KFÄ<br>Summe: 3.240<br>Minimierung (Wert der geplanten Grundstücksflächen):<br>960 x 0,5 x 0,75 = -480 m <sup>2</sup> KFÄ<br><br>Kompensationserfordernis: 3.120m <sup>2</sup> KFÄ<br>bei Kompwert 2,5, und Leist.faktor 0,75<br>1.536m <sup>2</sup> |
| Differenz: 96 m <sup>2</sup> ca. 6%  |  |
| <b>2. Brachflächen des ehemaligen Sportplatzes</b>   |  |
| Fläche x Wertfaktor x Wertpunkte<br>Bestand: 36800 x 0,45x<br>=16.560  | Brachfläche der Siedlungsflächen: Wertstufe 1, Kompwert 1,5<br>Fläche x Kompwert xKo x Wirkfaktor 1,0  |

|   |   |
|---|---|
| Planung: $22.080 \times 0,0 = 0$<br>$14.720 \times 0,5 = 7.360$<br>Differenz: $= 9.200$ | Vollversiegelung: $22080 \times 2,0 \times 0,75 = 24.840$<br>m <sup>2</sup> KFÄ<br>unversiegelte Grundstücksfläche:<br>$14.720 \times 1,5 \times 0,75 = 16.560$<br>m <sup>2</sup> KFÄ<br>Summe: 41.400<br>m <sup>2</sup> KFÄ<br>Minimierung (Wert der geplanten Grund-<br>stücksflächen):<br>$14.720 \times 0,5 \times 0,75 = -5.520$ m <sup>2</sup> KFÄ<br>Kompensationserfordernis: 35.880m <sup>2</sup><br>KFÄ<br>bei Kompwert 2,5, und Leist.faktor 0,75<br>1,91 ha |
| Ausgleichfläche bei Wertfaktor 0,5<br>=<br>: 1,84 ha Ausgleichsfläche                   |   |
| Differenz: 700 m <sup>2</sup> ca. 3,6%  |   |

Danach ergeben sich Unterschiede von ca. 5 %.  
 Daher wird der ermittelte Biotopwert des Plangebietes (Überschuss) um ca. 5 %  
 = 604 Wertpunkte vermindert und ergibt **11.480,64** Wertpunkte.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass für den konkreten Planungsstandort  
 die Verwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V zu keinem zusätzlichen  
 Kompensationsbedarf führen würde. Daher wird von einer neuerlichen aufwendigen  
 Bilanzierung der Flächen nach dem „M-V Modell,“ abgesehen.

In der Bilanz ergibt sich im Bebauungsplangeltungsbereich eine Wertverbesserung  
 der allgemeinen Lebensraumfunktionen gegenüber dem Bestandwert. Diese Verbesserung  
 kommt vor allem durch die Maßnahmen der Bodenentsiegelung und Bodensanierung sowie  
 durch den hohen Durchgrünungsanteil im Planungsgebiet zustande. Dabei ist ebenso zu  
 berücksichtigen, dass zu Teilen bereits eine Beräumung der Flächen im Vorfeld des  
 Beginns der Planungstätigkeit erfolgt ist. Ebenso kann sich eine weitere Verbesserung /  
 Erhöhung des Biotopwertes dadurch ergeben, dass anstelle der in Ansatz gebrachten  
 Vollversiegelung für Stellplätze nur eine Teilversiegelung erfolgt, wie es auch in den  
 Festsetzungen bestimmt ist.

Eine besondere Situation schafft der bis 6,00 m über dem bestehenden Gelände  
 ansteigende Wallrücken, der als Schallschutzlandschaft zur Straße zum Festplatz  
 hergerichtet werden soll. Höhe und Ausdehnung ergeben sich aufgrund der Funktion  
 als Lärm- und Sichtschutzwall sowie dem Ziel, gleichzeitig eine möglichst harmonische  
 Einfügung in das vorhandene Relief zu gestalten. Dadurch erhält das Plangebiet eine  
 verhältnismäßig große zusammenhängende Grünfläche, die öffentlichen Charakter trägt.  
 Die Flächegröße, die Modellierung und die Bepflanzung führen dazu, dass der Eingriff  
 in das Landschaftsbild insgesamt gut abgemildert wird. Die Gestaltung der eigentlich  
 rein technisch erforderlichen Immissionsschutzmaßnahme erfolgt als eigenwillige  
 Grünanlage, die als Fortsetzung der Elemente der Landesgartenschau in Wismar  
 betrachtet werden kann.

## 12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz  
 sind die Schalltechnischen Gutachten vom 16.03.2000, 19.09.2000 und 12.12.2001,  
 erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Schallschutz V. Ziegler, Mölln sowie vom  
 27.04.2005 erarbeitet durch das Ingenieurbüro Goritzka Akustik, Leipzig, und  
 diverse gutachterliche Stellungnahmen.

## 12.1 Fest- und Parkplatzflächen

Östlich der geplanten zweigeschossigen Wohnbebauung befindet sich eine Festplatzanlage (bestehend aus dem Festplatz und einem Parkplatz). Die Nutzung einschließlich der daraus resultierenden zulässigen Lärmemissionen ist in der „Benutzungsordnung für den Festplatz Lübsche Burg zur Sicherung der Immissionsschutzbelange“ vom 14.06.2005 geregelt.

Auf Grundlage der zu erwartenden Lärmbelastung ist zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung (WA 1 und WA 2) die Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich. Die Ausführung erfolgt als 6 m hohe Wallanlage (Renaturierungsfläche). Bei Errichtung von Gebäuden innerhalb des WA 1 – Gebietes von mehr als 6,00 m Höhe dürfen für Geschosse oberhalb der 6,00 m Höhe, die dem Festplatz zugewandten Gebäudeseiten keine zu öffnenden Fenster aufweisen und die Schalldämmung der Außenflächen muss den Anforderungen der DIN 4109 des Lärmpegelbereiches IV mit  $R'_{w, res} = 40$  dB genügen.

## 12.2 Straßenverkehr

Durch aktive Schallschutzmaßnahmen kann den planungsrechtlichen Anforderungen der *DIN 18005 Teil 1* weitgehend entsprochen werden. Verbleibende Überschreitungen in den oberen Geschossen des WA-Gebietes sowie in den übrigen Gebieten können durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Um die Erfordernisse des Schutzes vor Lärm vom Straßenverkehr entsprechend zu berücksichtigen, werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Danach wird ein Schallschutzwall begleitend zur Straße An der Lübschen Burg festgesetzt. An der Straße zum Festplatz übernimmt der Wall, der zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor Lärm von dem Fest- / Parkplatz errichtet wird, und als Schalllärmschutzlandschaft ausgebildet wird, die entsprechenden Schutzvorkehrungen vor Lärm von dem vorbeifließenden Verkehr. Die straßenbegleitende Wälle werden im südlichen Bereich zusammengeführt, wobei eine Verbindung des Walles an der Straße An der Lübschen Burg und der Schallschutzlandschaft im südlichen Bereich erfolgt.

Darüber hinaus werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen für obere Geschosse notwendig. Diese werden gemäß Gutachten festgesetzt und befinden sich unter den passiven Schallschutzmaßnahmen der textlichen Festsetzungen.

## 13. Bodenordnung

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Grundstücksveräußerungen erfolgen gemäß der vorgesehenen Planung.

## 14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar für das Gebiet Lübsche Burg – Westteil - soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und entsprechend dem erforderlichen Bedarf erfolgen.

Die Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Erschließungsbeginn sollen genutzt werden. Der vorzeitige Beginn der Erschließungsarbeiten ist nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB beabsichtigt.

## **15. Nachrichtliche Übernahmen**

### **15.1 Nutzung des Fest- und Parkplatzes sowie der Seebühne (Geltungsbereich B-Plan 38/96 „Tier- und Erlebnispark Köppernitztal“)**

Unter der Voraussetzung, dass die im Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark Köppernitztal“ aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung Tschalkowskistraße, Friedenshof, 6. BA und Köppernitztal beschriebenen erforderlichen Nutzungsbegrenzungen für den Betrieb von Festplatz und Seebühne realisiert werden, sind keine zusätzlichen Einschränkungen erforderlich.

Jahrmärkte, Stadtfeste und sonstige lärmintensive Großveranstaltungen dürfen nicht öfter als an 10 Tagen pro Kalenderjahr und nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Die übrigen Veranstaltungen müssen folgende Werte (maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungen) einhalten: nach 22 Uhr maximal 110 dB(A), in Ruhezeiten 120 dB(A) und außerhalb der Ruhezeiten 125 dB(A).

Zur rechtlichen Absicherung des Planvorhabens sind o.g. Nutzungsbegrenzungen in einer Nutzungsverordnung geregelt.

### **15.2 Bodendenkmalpflege / Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten 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 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **15.3 Altlasten / Abfall**

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurden der Hansestadt Wismar keine Hinweise bekannt gegeben, dass sich im Bereich Altlasten befinden.

Für das gesamte Plangebiet gilt jedoch:

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 oder § 46 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Die Grundpflichten der Abfallbeseitigung gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind einzuhalten.

Des Weiteren sind die Anforderungen der Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung, derzeit letzte Änderungssatzung

vom 08.03.1997, insbesondere die §§ 8 und 9 sowie die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung einzuhalten.

#### **15.4 Verhalten bei Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 oder § 46 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes.

#### **15.5 Bodenschutz**

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

#### **15.6 Munitionsfunde**

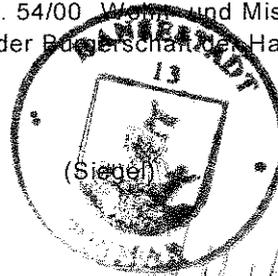
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dies wurde durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern in der Stellungnahme vom 11.10.2005 mitgeteilt.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

**16. Billigung der Begründung**

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerversammlung der Hansestadt Wismar 27.04.2006.

Wismar, den 04.05.2006



*Barbara Wille*  
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ – UVP-Vorprüfung

Fläche der Baugebiete im B-Plan: 6,94 ha (69.400 m<sup>2</sup>), folglich: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 Satz 1)

Gemäß 18.7.1 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist eine **allgemeine Vorprüfung** durchzuführen bei Bauvorhaben, bei der der jeweilige Prüfwert ( 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000m<sup>2</sup> Baufläche) erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Das Vorhaben ist UVP-pflichtig, wenn – nach Prüfung nachfolgender **Kriterien** – (Einschätzung der Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Allgemeine Vorprüfung**

Standort des Vorhabens (ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes)

1. bestehende Nutzung (**Nutzungskriterien**)

erhebliche nachteilige Auswirkungen auf

- Siedlungsgebiete

*Stadtgebiet von Wismar – B-Plan dient der Entwicklung neuer Wohnbereiche und der Sanierung vorhandener Bausubstanz. Durch entsprechende städtebauliche Anordnung und landschaftsgestalterische Elemente sind sowohl benachbarte als auch geplante Siedlungsbereiche nicht beeinträchtigt. Gesetzliche Bestimmungen (Orientierungswerte etc.) müssen eingehalten werden. Es werden urban vorbelastete Bereiche genutzt, Freiräume werden somit geschont.*

- Erholungsgebiete

*Wirkungen auf Erholungsgebiete sind gering. Durch die im Südteil geplante Schallschutzlandschaft wird ein fließender Übergang zu den Erholungsbereichen der Landesgartenschau gewährleistet. Bereiche für die landschaftsgebundene Erholung im Außenbereich sind nicht vorhanden bzw. sind erst im Bereich des Köppernitztales (Tierpark) bzw. außerhalb der Umgehungsstraße zu finden. Von Einflüssen auf diese Bereiche ist aufgrund der Lage und der Entfernung nicht auszugehen.*

- land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen

*Die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und fischereiwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht eingeschränkt. Flächen entsprechender Nutzungen werden nicht in Anspruch genommen.*

- sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen

*keine Auswirkungen auf sonstige Nutzungen*

- Verkehr

*keine nachteiligen Auswirkungen vorhanden*

- Ver- und Entsorgung

*Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht beeinträchtigt. Im Bereich befinden Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern. Diese sind in der Planung zu beachten.*

***Erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungskriterien sind nicht vorhanden.***

2. **(Qualitätskriterien)** erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von

- Wasser

*- geringe Auswirkungen, mit dem Vorhaben wird nur geringfügig in den Wasserhaushalt eingegriffen. Großzügig angelegte Grünflächen gewährleisten eine natürliche Versickerung und unterstützen den natürlichen Wasserkreislauf. Die Versiegelung beschränkt sich auf die Baugebiete. Hier anfallendes Wasser wird größtenteils der Abwasserkanalisation zugeführt. Durch vorhandene Belastungen (militärische Altlasten) ist derzeit von einer Schadstoffbelastung des Grundwassers auszugehen. Im Rahmen der Planung kann diese reduziert werden.*

- Boden

*- Beeinträchtigungen sind durch Flächenverbrauch gegeben. Teilweise sind diese Beeinträchtigungen schon im Bestand vorhanden. Neuversiegelungen erfolgen vor allem im Südteil. Positiv ist insgesamt die Beräumung von Müll und Altlasten zu beurteilen. Ein Großteil der vorhandenen Böden sind derzeit anthropogen stark vorbelastet. Der Eingriff in den Boden wird als mäßig bis gering eingeschätzt*

- Natur- und Landschaft

*- Auswirkungen auf die Vegetation können nur als gering eingeschätzt werden. Aufgrund der Vornutzung besitzt das Gebiet insgesamt einen geringen Biotopwert. Das ganze Gebiet ist den Siedlungsbiotopen zuzuordnen mit einer geringen Störungsempfindlichkeit für Pflanzen und Tiere. Als hochwertig ist lediglich der Gehölzbestand oberhalb der Stützmauer an der Lübschen Straße zu bezeichnen. Dieser bleibt im Zusammenhang mit der Planung erhalten. Aus landschaftlicher Sicht ist ein Widerspruch zwischen dem potentiell hohen landschaftlichen Wert (Reliefenergie, Moränenrücken) und dem tatsächliche Erscheinungsbild mit dem Gebäudebestand beachtlich. Mit der Beplanung wird in jedem Fall in das Landschaftsbild eingegriffen. Da auch größere Wallanlagen geplant sind, mit großzügiger Begrünung sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Im Zusammenspiel geplanter Maßnahmen wird hier in etwa ein Gleichgewicht erzielt und der Eingriff in das Landschaftsbild als eher gering und daher als vertretbar beurteilt.*

Die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Flora und die übrige Fauna ist insgesamt gering. ***Erhebliche Auswirkungen auf die Qualitätskriterien sind nicht vorhanden***

3. **Schutzkriterien** – Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes

- gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich im Bereich der Wismarbucht. Auswirkungen auf diese Ökosysteme, der Vegetation bzw. der ökologischen Funktionen innerhalb der Biotope sind nicht ableitbar. Entfernung und Lage im besiedelten Raum schließen einen negativen Einfluss aus. Auch werden keine Rast- und Schlafplätze von Vogelarten beeinträchtigt.

- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst.

*Der Standort befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. Auch in größeren Umkreis befinden sich keine Naturschutzgebiete.*

- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes.

*Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Biosphärenreservaten bzw. Landschaftsschutzgebieten. In näherer Umgebung befinden sich ebenfalls keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete.*

- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes,

*Im unmittelbaren Umgebungsbereich befindet sich das Köppernitztal, welches innerhalb des Stadtgebietes von Wismar liegt. Auch im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region ist das Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt. Zwischen dem Plangebiet und dem Köppernitztal befindet sich das Gelände der Landesgartenschau.*

***Von negativen Auswirkungen auf dieses Gebiet ist sowohl in Bezug auf die Flora als auch in Bezug auf die Fauna nicht auszugehen.***

- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes.

***Derartige Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch werden diese nicht peripher berührt.***

*Der Bereich besitzt eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit in bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser.*

- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

***Derartige Gebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.***

- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.

*Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortslage der Hansestadt Wismar. Die Planung erfolgt jedoch unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte, so dass die Lebensbedingungen für das Gebiet selbst und die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden. Vielmehr erfolgt für diesen Bereich eine Qualitätsverbesserung in bezug auf die Funktion als Siedlungsstandort.*

- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein großer Teil der Bestandsgebäude aus den 30er Jahren erhalten bleiben.

Bodendenkmale sind nach Aussage des Landesamtes für Bodendenkmalpflege im Gebiet nicht bekannt. Somit kann nicht von negativen Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes ausgegangen werden.

***Die Auswirkungen auf die Schutzkriterien sind somit ebenfalls als nicht erheblich zu beurteilen.***

Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens:

- Ausmaß,
- Schwere und Komplexität,
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- Dauer,
- Häufigkeit und
- Reversibilität

## Bebauungsplan Nr. 54 / 00 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“

### Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

#### 1. Methodik der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Die für das Bundesland Mecklenburg – Vorpommern durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie herausgegebenen – Hinweise zur Eingriffsregelung – werden mittlerweile von allen Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte zur Erarbeitung von Eingriffs- / Ausgleichsbilanzen dringend empfohlen.

Im vorliegenden Fall wurde auf dieses Maßstabsmodell jedoch nicht zurückgegriffen, weil es zum Zeitpunkt des Planungsbeginns 1999 noch nicht offiziell vorlag. Es wurde das nachfolgend beschriebene Maßstabs- Modell verwandt, dass seit 1993 von der UNB der Hansestadt Wismar als Grundlage empfohlen wurde.

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung wird als Maßstabsmodell das Bewertungsschema der Bezirksregierung Rhein- Pfalz von 1992 - Maßstab zur Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung- verwendet.

Der Bewertungsrahmen geht für die Bewertung einzelner Biotoptypen von Wertfaktoren zwischen 0,0 für versiegelte Flächen bis 1,0 für geschützte Biotoptypen aus.

Dieses Maßstabsmodell wurde für die hiesigen Zwecke abgewandelt.

In der Abwandlung werden die Wertfaktoren < 1,0 ausschließlich für bereits im Bestand innerhalb des baulichen Innenbereiches liegende Biotoptypen angesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Wismar. Deshalb betrifft diese Abwandlung alle erfassten Biotoptypen.

Eine Ausnahme bilden jedoch die nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope auch innerhalb der Siedlungsbereiche. Diese erhalten in Abhängigkeit von ihrem Zustand grundsätzlich einen Wertfaktor, der deutlich über 1,0 liegt !

Im Normalfall sind die Geschützten Biotope grundsätzlich vor negativen Eingriffen zu bewahren. Ausnahmen hiervon kann ausschließlich und ausnahmsweise nur die zuständige Naturschutzbehörde genehmigen. Deren Auflagen für Ausgleich und Ersatz sind dann verbindlich und umzusetzen.

Wertfaktoren > 1,0 würden danach im baulichen Außenbereich, also in der freien Landschaft, zur Anwendung kommen.

Die Bezugsgröße hierfür ist der Biotoptyp - Intensiv genutzte Ackerfläche -, der immer den Wertfaktor 1,0 erhält. Nach der örtlichen Beschaffenheit und Bedeutung dieses Biotoptyps für den lokalen Naturhaushalt richtet sich die Bewertung aller anderen und insbesondere der höherwertigen Biotoptypen.

## 2. Eingriffswertermittlung

### Standort – Wertermittlung des Bestandes

| Biotop- und Nutzungstyp                                      | Fläche in m <sup>2</sup>     | Biotopwert (BW) | Biotopwertpunkte (BWP) |
|--|------------------------------|-----------------|------------------------|
| Gebäudebestand, Mauern, Stützmauern                          | 16.200,00                    | 0,00            | 0,00                   |
| Treppenanlagen   | 135,00                       | 0,00            | 0,00                   |
| Unterirdische bzw. übererdete Bauwerke                       | 1.330,00                     | 0,20            | 266,00                 |
| fugenarm versiegelte Flächen (Straßen, Plätze und Wege)      | 30.200,00                    | 0,05            | 1.510,00               |
| Natursteinpflaster (Granitkleinstein)                        | 625,00                       | 0,10            | 62,50                  |
| Erdwall, Erdstofflager                                       | 15.265,00                    | 0,35            | 5.342,75               |
| ehemalige Rasenflächen und Grünanlagen                       | 21.840,00                    | 0,40            | 8.736,00               |
| Ruderale Gräser- und Staudenfluren (ehem. Sportplatz u.a.m.) | 36.801,00                    | 0,45            | 16.560,45              |
| Gehölzflächen  | 2.400,00                     | 0,50            | 1.200,00               |
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes :</b>                       | <b>124.796 m<sup>2</sup></b> | -               | <b>33.677,70 BWP</b>   |

3. **Ausgleichswertermittlung für das Plangebiet unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen**

| Biotop- und Nutzungstyp                   | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert (BW) | Biotopwertpunkte (BWP) |
|---|--------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>ALLGEMEINES WOHN- GEBIET:</b>          |                          |                 |                        |
| GRZ 0,4 / 27100 m <sup>2</sup>            |                          |                 |                        |
| - versiegelte Flächen                     | 10.836                   | 0               | 0,00                   |
| - Vegetationsflächen                      | 16.253                   | 0,5             | 8.126,70               |
| <b>MISCHGEBIETE:</b>                      |                          |                 |                        |
| GRZ 0,6 / 37293 m <sup>2</sup>            |                          |                 |                        |
| MI 1 - versiegelte Flächen                | 6.902                    | 0               | 0,00                   |
| - Vegetationsflächen                      | 4.602                    | 0,5             | 2.300,80               |
| MI 2 - versiegelte Flächen                | 4.646                    | 0               | 0,00                   |
| - Vegetationsflächen                      | 3.098                    | 0,5             | 1.548,80               |
| MI 3 - versiegelte Flächen                | 10.656                   | 0               | 0,00                   |
| - Vegetationsflächen                      | 7.104                    | 0,5             | 3.552,00               |
| MI 3.1 - versiegelte Flächen              | 425                      | 0               | 0,00                   |
| - Vegetationsflächen                      | 519,75                   | 0,5             | 259,88                 |
| <b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENT- SORGUNG:</b> |                          |                 |                        |
| Recycling/Elektrizität                    | 35                       | 0               | 0,00                   |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN:</b>                   |                          |                 |                        |
| Planstrasse III A                         | 2.232                    | 0,1             | 223,20                 |
| III B+C                                   | 2.525                    | 0,1             | 252,50                 |
| II  | 1.944                    | 0,1             | 194,40                 |
| I   | 6.067                    | 0,05            | 303,35                 |
| IV  | 400                      | 0,05            | 20,00                  |
| Radwanderweg                              | 1.063                    | 0               | 0,00                   |
| Feuerwehruzufahrt                         | 658                      | 0               | 0,00                   |
| Parkplätze                                | 250                      | 0,05            | 12,50                  |
| Straßenbegleitgrün                        | 5.290                    | 0,5             | 2.645,00               |
| <b>WASSERFLÄCHEN:</b>                     |                          |                 |                        |
| Regenrückhaltebecken                      | 1.266                    | 1,5             | 1.899,00               |

| Biotop- und Nutzungstyp  | Fläche in m <sup>2</sup>     | Biotopwert (BW) | Biotopwertpunkte (BWP) |
|--|------------------------------|-----------------|------------------------|
| <b>GRÜNLAND:</b>   |                              |                 |                        |
| Gehölzflächen südlich der Lübschen Straße nördlich des MI 1 - Gebietes | 6.720                        | 0,7             | 4.704,00               |
| Gehölzflächen südlich des MI 1 - Gebietes                              | 2.138                        | 0,5             | 1.069,00               |
| Grünflächen am Radwanderweg  | 4.404                        | 0,7             | 3.082,80               |
| Öffentliche Grünfläche Renaturierungslandschaft                        |                              |                 |                        |
| Grünflächen  | 22.047                       | 0,7             | 15.432,90              |
| Wegeflächen  | 2.715                        | 0,05            | 135,75                 |
| <b>Summen:</b>   | <b>124.796 m<sup>2</sup></b> | <b>-</b>        | <b>45.762,58 BWP</b>   |

#### 4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

|  |                        |
|--|------------------------|
| Standortwert vor dem Eingriff, Zustand 01/ 2000 :  | - 33.677,70 BWP        |
| Standortwert nach dem Eingriffsvorhaben / Zustand nach Umsetzung der B- Plan-Absichten : | + 45.762,58 BWP        |
| <b>Differenzbetrag :</b>   | <b>+ 12.084,88 BWP</b> |

In der Bilanz ergibt sich im B-Plan-Geltungsbereich somit eine Wertverbesserung der allgemeinen Lebensraumfunktionen um 35,9 % gegenüber dem Bestandwert von Januar 2000.

Diese Verbesserung kommt vor allem durch die Maßnahmen der Bodenentsiegelung und Bodenentseuchung / Boden sanierung sowie dem hohen Durchgrünungsgrad im 12,5 ha großen Plangebiet zustande.

#### 5. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der ökologische Wert des Plangebietes wird nach Umsetzung der Planungsziele erhöht. Dieses wird bereits bei Beachtung der Verringerung der versiegelten Flächen (Voll- und Teilversiegelung) von 6,31 ha auf 4,8 ha und der Erhöhung des Gehölzflächenanteiles von 2400 m<sup>2</sup> auf 6858 m<sup>2</sup> deutlich. Zusätzlich werden ca. 2,2 ha als Renaturierungsfläche (Grünfläche) festgesetzt. Dieses Ergebnis ist unabhängig von der Anwendung verschiedener Eingriffsmodelle.

Im Rahmen der Berücksichtigung eingegangener Anregungen Träger öffentlicher Belange wird nachfolgend anhand zweier Beispielflächen zusätzlich eine „Vergleichsrechnung“ vorgenommen, die zumindest einen groben Anhaltspunkt über die Ausgleichsflächen geben sollen. Für die Bewertung nach M-V wurde eine gute Ausprägung der Biotoptypen und damit ein hoher Kompensationswert angenommen. Sonderzuschläge werden aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes nicht berücksichtigt. Weitere Annahmen:

- Freiraumbeeinträchtigung Ko –wert 0,75,
- Wirkungsfaktor 1

| Rheinhausen- Pfalz  | Mecklenburg-Vorpommern   |
|---|--|
| <b>1. Gehölzflächen (m<sup>2</sup>), Grundflächenzahl 0,6</b>   |  |
| Fläche x Wertfaktor x Wertpunkte<br>Bestand: 2400 x 0,5x = 1.200<br><br>Planung: 1.440 x 0,0 = 0<br>960 x 0,5 = 480<br>Differenz: = 720<br><br>Ausgleichfläche bei Wertfaktor 0,5 =<br>: 1.440 m <sup>2</sup>               | Siedlungsgebüsch: Wertstufe 1, Kompwert 1,5<br>Fläche x Kompwert x Ko x Wirkfaktor 1,0<br>Vollversiegelung: 1.440 x 2,0 x 0,75 = 2.160 m <sup>2</sup> KFÄ<br>unversiegelte Grundstücksfläche:<br>960 x 1,5 x 0,75 = 1.080 m <sup>2</sup> KFÄ<br>Summe: 3.240<br><br>Minimierung (Wert der geplanten Grundstücksflächen):<br>960 x 0,5 x 0,75 = -480 m <sup>2</sup> KFÄ<br><br>Kompensationserfordernis: 3.120 m <sup>2</sup> KFÄ<br>bei Kompwert 2,5, und Leist.faktor 0,75<br>1.536m <sup>2</sup>                                 |
| Differenz: 96 m <sup>2</sup> ca. 6%   |  |
| <b>2. Brachflächen des ehemaligen Sportplatzes</b>  |  |
| Fläche x Wertfaktor x Wertpunkte<br>Bestand: 36.800 x 0,45x = 16.560<br><br>Planung: 22.080x 0,0 = 0<br>14.720x 0,5 = 7.360<br>Differenz: = 9.200<br><br>Ausgleichfläche bei Wertfaktor 0,5 =<br>: 1,84 ha Ausgleichsfläche | Brachfläche der Siedlungsflächen: Wertstufe 1,<br>Kompwert 1,5<br>Fläche x Kompwert xKo x Wirkfaktor 1,0<br>Vollversiegelung: 22080x 2,0x0,75= 24.840 m <sup>2</sup> KFÄ<br>unversiegelte Grundstücksfläche:<br>14.720 x 1,5 x 0,75 = 16.560 m <sup>2</sup> KFÄ<br>Summe: 41.400 m <sup>2</sup> KFÄ<br><br>Minimierung (Wert der geplanten Grundstücksflächen):<br>14.720 x 0,5 x 0,75 = -5.520 m <sup>2</sup> KFÄ<br><br>Kompensationserfordernis: 35.880m <sup>2</sup> KFÄ<br>bei Kompwert 2,5, und Leist.faktor 0,75<br>1,91 ha |
| Differenz: 700 m <sup>2</sup> ca. 3,6%  |  |

Danach ergeben sich Unterschiede von ca. 5 %. Daher wird der ermittelte Biotopwert des Plangebietes (Überschuss) um ca. 5 % = 604 Wertpunkte vermindert und ergibt 11.480,64 Wertpunkte .

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass für den konkreten Planungsstandort die Verwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf führen würde. Daher wird von einer neuerlichen aufwendigen Bilanzierung der Flächen nach dem „M-V Modell,“ abgesehen.

Aufgestellt für die Hansestadt Wismar durch das:

Planungsbüro Mahnel  
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
 23936 Grevesmühlen  
 im März 2006