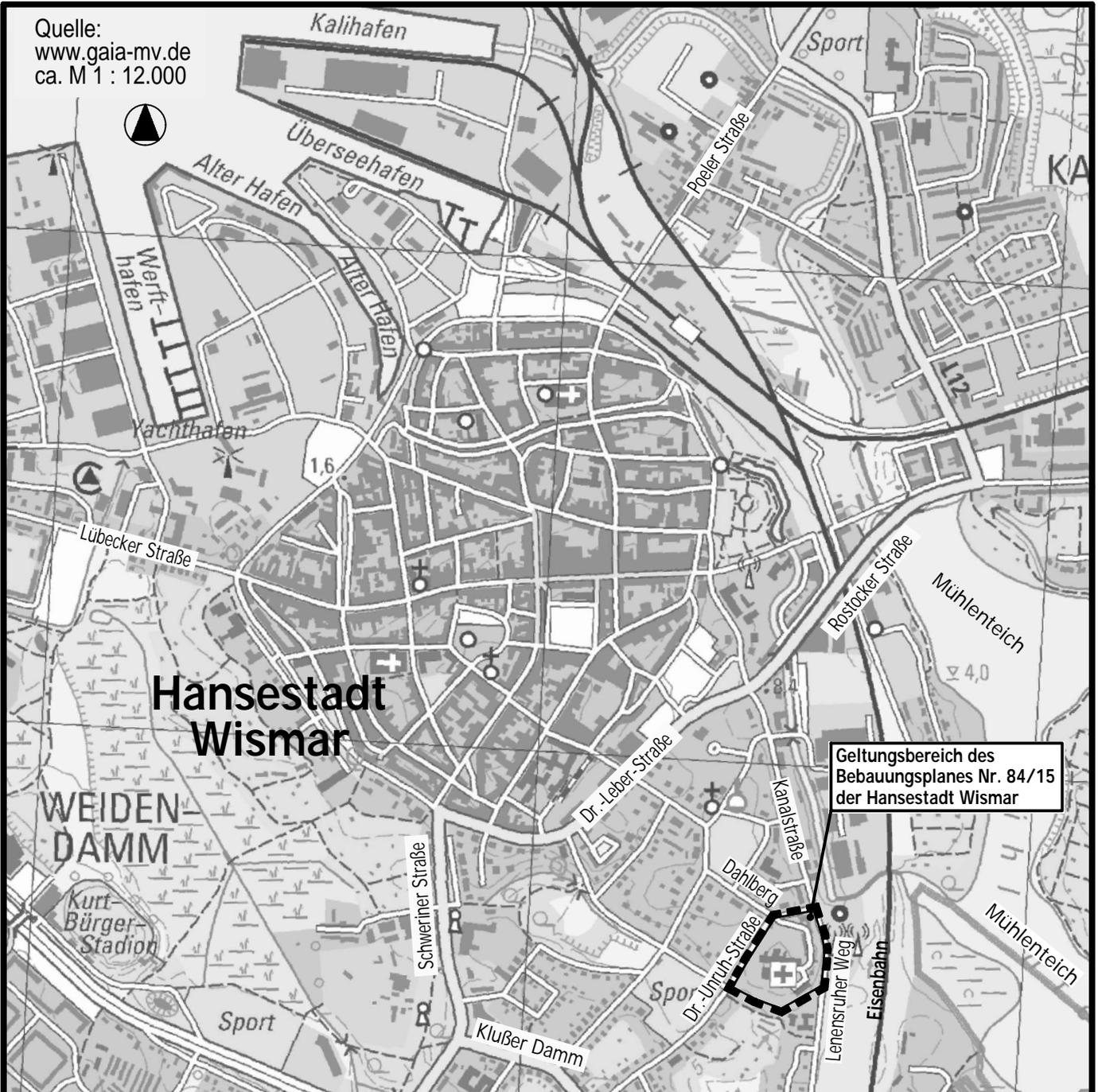


Quelle:  
www.gaia-mv.de  
ca. M 1 : 12.000



## HANSESTADT WISMAR



STAND: BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG  
August 2018

# BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15  
"WOHN- UND SONDERGEBIET  
DR.-UNRUH-STRAÙE - DAHLBERG"  
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße - Dahlberg“ der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.2 Kartengrundlage	5
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.4 Rechtsgrundlagen	6
1.5 Fachgutachten	6
<b>2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>3. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>8</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.5 Flächennutzungsplan	13
4.6 Landschaftsplan	14
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	14
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand	15
5.2 Naturräumlicher Bestand	16
<b>6. Planungsziele</b>	<b>16</b>
6.1 Ziele und Zwecke der Planung	16
6.2 Standort- und Bedarfsanalyse	17
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	21
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22

7.6	Verkehrsflächen	22
7.7	Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	22
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	22
<b>8.</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>23</b>
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
8.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	24
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
9.1	Dächer	25
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen und Hinweisschilder	25
9.4	Abfallbehälter	25
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Einfriedungen	26
9.7	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen	26
9.8	Bußgeldvorschrift	26
<b>10.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>26</b>
10.1	Schutzgut Mensch	27
10.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen	27
10.3	Schutzgut Fläche/ Boden	28
10.4	Schutzgut Wasser	31
10.5	Schutzgut Klima und Luft	32
10.6	Schutzgut Landschaftsbild	32
10.7	Kultur- und Sachgüter	32
<b>11.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand</b>	<b>33</b>
<b>12.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>47</b>
<b>13.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>48</b>
13.1	Klimaschutz	48
13.2	Immissionsschutz	49
<b>14.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>56</b>
<b>15.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>58</b>
15.1	Wasserversorgung	58
15.2	Abwasserbeseitigung	58

15.3	Oberflächenwasserbeseitigung	59
15.4	Brandschutz/ Löschwasser	60
15.5	Energieversorgung/ Gasversorgung	60
15.6	Telekommunikation	61
15.7	Abfallentsorgung	61
<b>16.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>62</b>
<b>17.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>62</b>
17.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	62
17.2	Verkehrliche Auswirkungen	63
17.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	63
17.4	Auswirkungen auf die Umwelt	63
<b>18.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>64</b>
18.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	64
18.2	Munitionsfunde	64
18.3	Gewässerschutz	64
18.4	Artenschutzrechtliche Belange	65
18.5	Gehölzschutzmaßnahmen	65
18.6	Ökologische Baubegleitung	65
18.7	Belange des Bodenschutzes	66
18.8	Baudenkmale/ Bodendenkmale	66
18.9	Trinkwasserschutzzone	67
18.10	Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	67
18.11	Bundeswehr	67
18.12	Immissionsschutz	67
18.13	Sichtfelder	67
18.14	Trinkwasserleitung	67
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>68</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>68</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>68</b>
<b>Anhang</b>		<b>69</b>

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM	11
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	13
Abb. 3: Luftbild mit skizziertem Geltungsbereich und Umgebungsbebauung	15
Abb. 4: prägender Baum Rotbuche Nr. 209	35
Abb. 5: Schwarzpappel (Baum-Nr. 5) mit einer Faulstelle am Kronenansatz	38
Abb. 6: Schwarzpappel (Baum-Nr. 10) mit 2 faulen Starkast- Abschnitten	38
Abb. 7: Schwarzpappel (Baum-Nr. 18) mit einer Faulstelle am Stammfuß	38
Abb. 8: Schwarzpappeln (Baum-Nr. 18 und 24) mit schrägem Wuchs	38
Abb. 9: Winterlinde (Baum-Nr. 69) mit großen offenen Astungswunden	39
Abb. 10: vorne: Sandbirke (Baum-Nr. 211) mit großer Stammverletzung, Hintergrund Blaufichte (Baum-Nr. 180)	39
Abb. 11: Walnuss (Baum-Nr. 296) mit aufgefaultem Seitenast	39
Abb. 12: Sandbirken vorne Baum-Nr. 211, hinten Baum-Nr. 204	40
Abb. 13: Sandbirke Baum-Nr. 239, eingeklemmte Krone	40
Abb. 14: Sandbirken Baum-Nr. 204, 211 und 239	40
Abb. 15: Sandbirke Baum-Nr. 239	40
Abb. 16: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Trockenäste	41
Abb. 17: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Verletzung am Stammfuß	41
Abb. 18: Rosskastanie (Baum-Nr. 390), einseitige Krone	41
Abb. 19: Rosskastanie (Baum-Nr. 390)	41
Abb. 20: Bergahorn (Baum-Nr. 386), kleinere Astwundungen	42
Abb. 21: links: Weißbuche (Baum-Nr. 404) Krone in Teilbereichen abgestorben, rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 386)	42
Abb. 22: Rotbuche (Baum-Nr. 382 mit Buchenschleimfluss	42
Abb. 23: Rosskastanie (Baum-Nr. 409) mit großer Stammverletzung	42
Abb. 24: Bergahorn (Baum-Nr. 416) mit einer Faulstelle am Stammfuß	43
Abb. 25: mehrere Trockenäste bei links: Winterlinde (Baum-Nr. 392) und rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 416)	43
Abb. 26: Bergahorn (Baum-Nr. 381) einseitige Krone	43
Abb. 27: Bergahorn (Baum-Nr. 383) V-Zwiesel	43
Abb. 28: Winterlinde (Baum-Nr. 253) Längsriss mit beginnender Fäule	44
Abb. 29: Rotbuche (Baum-Nr. 273) mit aufgefaultem Stammriss	44
Abb. 30: Rosskastanie (Baum-Nr. 202) mit aufgefaultem Starkast 30 cm Durchmesser	44
Abb. 31: 2 Rosskastanie (Baum-Nr. 212) mit 2 gesunden Astabschnitten	44
Abb. 32: Rosskastanie (Baum-Nr. 192) mit aufgefaultem Starkast	44
Abb. 33: Rosskastanie (Baum-Nr. 178) mit großer Faulstelle am Stamm	44
Abb. 34: Auszug mit Darstellung der Abbildung 20 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms	53
Abb. 35: Auszug mit Darstellung der Abbildung 21 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms	53
Abb. 36: Auszug mit Darstellung der Abbildung 22 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms	54

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

#### **1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße Dahlberg,
- im Osten vom Lenensruher Weg,
- im Süden von der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an der Dr.-Unruh-Straße,
- im Westen von der Dr.-Unruh-Straße.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

#### **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan der ObVI Bauer und Siwek Kanalstraße 20, 23970 Wismar vom 21.01.2016 (Lagebezug ETRS 89/ UTM 33, Höhenbezug DHHN 92), ergänzt durch einen Katasterplan der Hansestadt Wismar vom 19. Juli 2018.

#### **1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar für das „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigelegt.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) macht die Hansestadt Wismar keinen Gebrauch; die förmliche Einleitung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 als Voraussetzung wäre erfüllt gewesen. Die Hansestadt Wismar legt die derzeit aktuelle o.g. Fassung des Baugesetzbuches für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde.

Die Baunutzungsverordnung wurde 2017 novelliert. Auf die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

#### 1.5 Fachgutachten

Der vorliegenden Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten/ Genehmigungen zugrunde:

##### Baumschutzgutachten

- Ergebnisse der Baumschau in Wismar, am Dahlberg; erstellt von Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, ö.b.v. Baumgutachter, Arpshagen, vom 20. April 2016.

##### Rodungsgenehmigung

- Bescheid auf Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V für die Rodung von 44 geschützten Bäumen i. Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke 2103/2 und 2332/39 in Wismar, Dr.-Unruh-Straße/

Am Dahlberg; vom Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 03.02.2017 (irrtümlich mit Datum vom 03.02.2016 ausgestellt).

#### Lärmschutzgutachten

- Immissionsgutachten Nr. 1701E, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 16.01.2018
- Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 12.07.2018
- Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 16.07.2018

#### Artenschutzfachbeitrag

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 26.01.2016 (Ergänzungen 09.03.2017)
- Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes vor Beginn des Abbruchs, Bericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1. Juli 2018

#### Regenwasserkonzept

- Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg, erstellt von Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner mbH, Lübeck, 2018

#### Baugrund/ Bodenschutzbelange/ Gefahrstoffe

- Orientierende Baugrunderkundung, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, vom 28.02.2018
- Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, vom 01.08.2018
- Gefahrstoffkataster Ehemaliges Krankenhausgelände am Dahlberg (649/17-224), erstellt von TiR Konzept GmbH, Rostock, vom 13.10.2017

#### Bedarfsanalyse

- Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse, erstellt vom BFS Immobilien-Service GmbH, Köln, vom 18. April 2016

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

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar planungsrechtlich für die Nutzung durch eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung vorzubereiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.84/15 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Auf der Fläche befinden sich die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Städtischen Krankenhauses bzw. seines Rechtsnachfolgers dem Hanse-Klinikum Wismar. Das Grundstück wurde an die HP&P development GmbH veräußert. Eine Nachnutzung ist nach Bewertung des baulichen Bestandes nicht möglich und nicht beabsichtigt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3. Wahl des Planverfahrens**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.03.2015 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche stellt sich als von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 84/15 wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche mit leer stehender Bebauung des ehemaligen Städtischen Krankenhauses.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.
- Gemäß §§19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben betroffen. Die Bewertung der Einzelbäume erfolgte in einem gesonderten Gutachten. Zur Rodung vorgesehene Bäume werden entsprechend ausgeglichen bzw. ersetzt.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird im Vergleich zu der Belastung durch die frühere Nutzung der Fläche als Standort für das Krankenhaus als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" und das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" liegen nördlich des Plangebietes und erstrecken sich über den Küsten- und Gewässerbereich der Wismarbucht. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Autobahn A20. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Wallensteingraben" (etwa 150 m östlich) und das Naturschutzgebiet NSG "Teichgebiet Wismar-Kluß" (etwa 200 m östlich). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung

zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.

- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

#### Zusammenfassung:

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Dies betrifft die zeitliche Eingrenzung der Baumfällungen und des Gebäudeabbruches sowie eine ökologische Baubegleitung.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Innenverdichtung und die Nachnutzung des Standortes besitzen eine wichtige Bedeutung. Der Innenverdichtung und Nachnutzung wird Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eingeräumt.

Nach dem Konzept wird es erforderlich, geschützte Einzelbäume zu fällen. Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt. Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt und für 38 Bäume Ersatzzahlungen geleistet. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen und prägenden Bäume werden beachtet und sollen erhalten werden.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

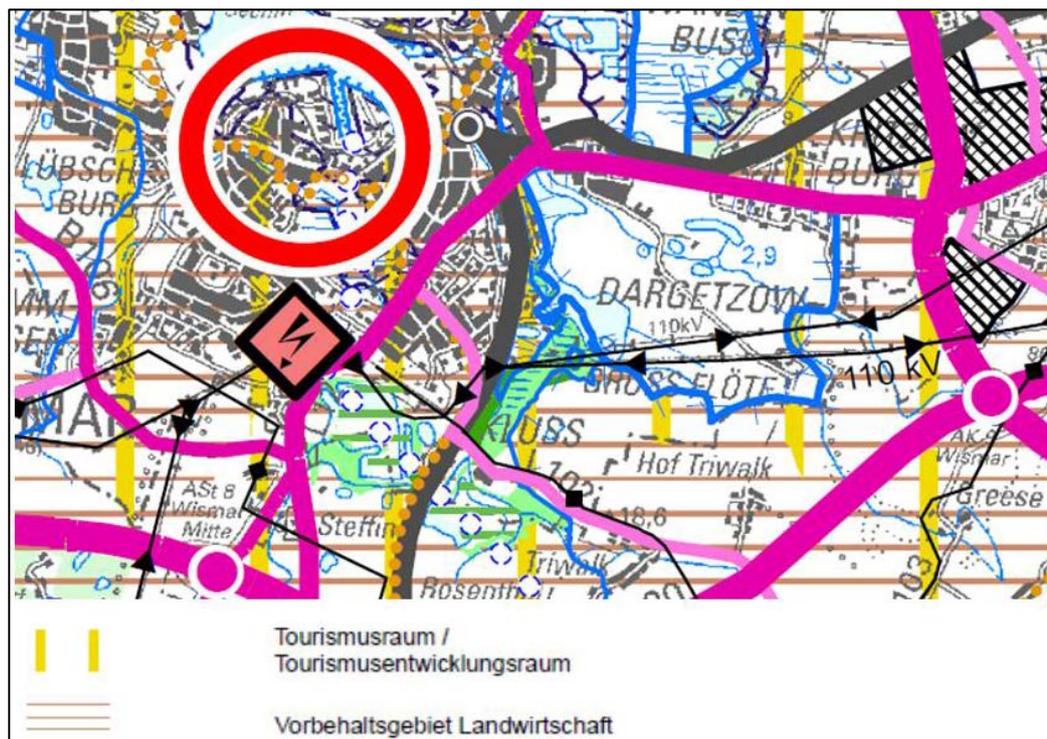
Mit der Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Krankenhauses wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (LEP WM) aus dem Jahr 2016 beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Hansestadt Wismar befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird im Folgenden auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt.

##### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**



**Abb. 1:** Auszug aus dem RREP WM

(Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/>)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 untersetzt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region Westmecklenburg. Den Städten und Gemeinden werden im Regiona-

len Raumentwicklungsprogramm entsprechend ihrer Entwicklungs-voraussetzungen Funktionen nach dem zentralörtlichen System und den Infrastrukturan-geboten zugewiesen.

Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und bildet die Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Mittelzentren sollen gemäß RREP WM 3.2.1 (4) die Bevölkerung der jeweiligen Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes versorgen und stellen bedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot dar. Die Hansestadt Wismar stellt darüber hinaus noch einen landesweit bedeutsamen Wirtschafts- und Handelsstandort als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort dar (RREP WM 3.2.1 (5)).

*„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“* (RREP WM 2011, S. 42).

Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2017 mit, dass die vorgelegte Planung mit den Erfordernissen vereinbar ist. *"Der Hansestadt Wismar wird im LEP M-V die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demzufolge entspricht das Planungsvorhaben den Grundsätzen 4.2 (6) RREP WM zur Stadt- und Dorfentwicklung sowie 6.3.3 (2) RREP WM zu sozialen Diensten und Einrichtungen. Durch die Nutzung eines bereits anthropogen vorgeprägten Standortes stimmt das Vorhaben zudem mit dem Ziel 4.1 (2) RREP WM überein."*

Mit der aktuellen Stellungnahme vom 18. April 2018 wurde mitgeteilt, dass die Zustimmung weiter fort gilt. Der Bebauungsplan Nr. 84/15 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind für folgende Punkte keine Aussagen vorhanden und besitzen somit keine Relevanz:

- Rastgebiete,
- Lebensraumstruktur,
- Bodenpotenzial,
- nutzbares Grundwasserdargebot,
- Landschaftsbildpotenzial,
- Maßnahmen,
- Funktionsbereiche.

Zur Erholungsvorsorge wird für das Plangebiet folgende Aussage getroffen:

- Das Plangebiet liegt in einem Raum mit umfassenden touristischen Angeboten und liegt in dem Kur- und Erholungsort Wismar. Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer guten Erschließung durch Wanderwege. Weiterhin ist der Raum von stark befahrenen Straßen geprägt.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

#### 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

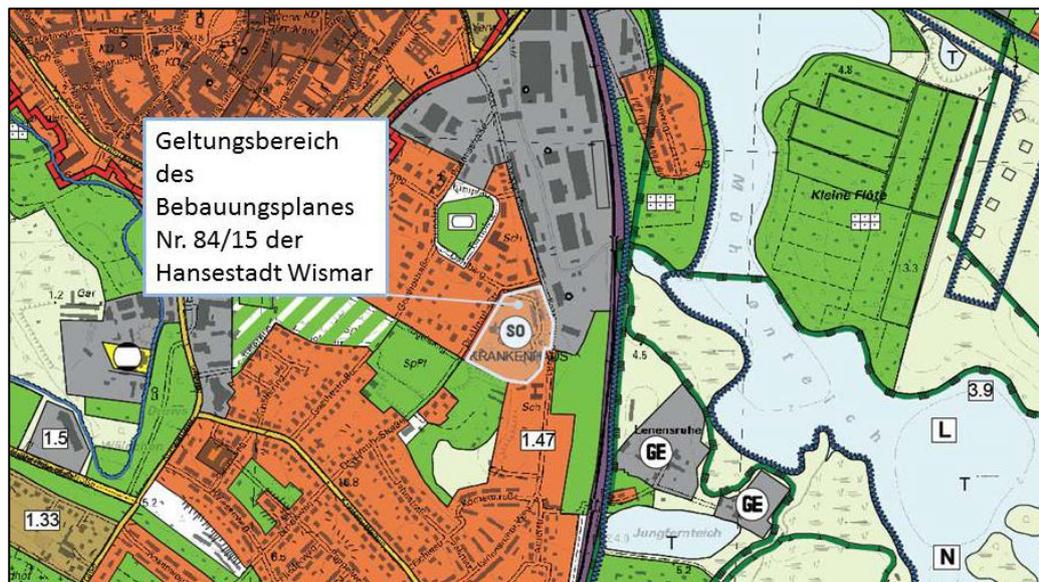
Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes. In weiterer Umgebung liegt der Biotopverbund „im weiteren Sinne“ sowie „im engeren Sinne im marinen Bereich“.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Ziele werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen.
- Boden: Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind zum Boden keine Aussagen vorhanden.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg überein.

#### 4.5 Flächennutzungsplan



**Abb. 2:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 (Quelle: <http://www.wismar.de/index.php?La=1&object=tx,2634.7540.1&NavID=2634.365>)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **4.6 Landschaftsplan**

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

#### **4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

##### Internationale Schutzgebiete

Innerhalb und in näherer Umgebung des Plangeltungsbereiches befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.

##### Nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Naturschutzgebiet (NSG).

In ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befindet sich das LSG „Wallensteingraben“.

In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befindet sich das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“, welches fast vollständig im Bereich des oben genannten LSG liegt.

Durch das Vorhaben werden die Belange der Schutzgebiete nicht berührt.

##### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In näherer Umgebung, ca. 120 m östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befinden sich geschützte Trocken- und Gehölzbiotope. Zwischen dem Vorhabengebiet und den geschützten Biotopen sind Gleisanlagen und die Kanalstraße gelegen. Daher wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

##### Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Ein Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt 11 bilanziert.

##### Schutzzone

Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserefassung Wismar-Friedrichshof.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Bereich ein Sonstiges Sondergebiet Krankenhaus dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die bis vor einigen Jahren als Städtisches Krankenhaus bzw. von seiner Rechtsnachfolgerin dem Hanse-Klinikum Wismar genutzt wurde. Auf der Fläche sind leerstehende Gebäude bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch historische Villenbebauung mit Wohnnutzung geprägt. Die im Bestand vorhandenen Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Dachgeschoss ausgebildet, welches über ein Steildach verfügt. Es ist eine Quartiersstruktur vorhanden. Die Grundstücke verfügen über eine direkte Zufahrt von den Erschließungsstraßen. Der Vorhabenstandort wird bisher über eine Zufahrt von der Straße im Kreuzungsbereich Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg erschlossen.



**Abb. 3:** Luftbild mit skizziertem Geltungsbereich und Umgebungsbebauung  
(Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht im Stadtanzeiger am 05. April 2003), sondern es liegen lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Ge-

stalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf.

## **5.2 Naturräumlicher Bestand**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wismar Süd“, östlich der Dr.-Unruh-Straße und umfasst das ehemalige Krankenhausgelände.

Westlich grenzt an das Plangebiet die Dr.-Unruh-Straße mit angrenzender Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Dahlberg mit angrenzender Wohnbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch den Lenensruher Weg begrenzt, an den sich eine Fläche für Industrie und Gewerbe anschließt. Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg, an den eine Grünfläche mit Spielplatz angrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Außengelände der Evangelischen Schule „Robert Lansemann“.

Der Plangeltungsbereich wird dem Biototyp Brachfläche der Siedlungsgebiete zugeordnet. Auf der Fläche befinden sich die nicht mehr genutzten und leerstehenden Gebäude und vorhandene Verkehrsflächen wie Zufahrt, Wege und Parkmöglichkeiten. Auf den Verkehrsflächen hat sich bereits teilweise eine krautige Vegetation etabliert. Auf den nicht versiegelten Flächen befinden sich parkartig angelegte Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzen (Einzelbäume, Baumgruppen, Sträucher und Ziergehölze). Vor allem in den Randbereichen sind Gehölzbestände aus älteren und jüngeren Einzelbäumen sowie spontan aufgewachsenen Bäumen und Sträuchern vorhanden.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums. Die vorhandenen Gebäude sind leerstehend, das Grundstück ist an die HP&P development GmbH Gießen veräußert worden. Das Unternehmen beabsichtigt, auf dem Gelände eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung zu errichten.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Pflegezentrums mit bis zu 130 Plätzen nach modernsten Standards geplant. Im Außenbereich des Pflegezentrums werden Gärten, Terrassen und Wege angelegt, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ festgesetzt.

Südwestlich, westlich und nördlich des Pflegezentrums werden sechs Appartementshäuser mit maximal je 15 Wohneinheiten errichtet. Südwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 1, nordwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden identische Festsetzungen getroffen. In den Appartementshäusern soll Wohnen in Form von Mehrgenerationenwohnen realisiert werden. Das generationenübergreifende Wohnen dient der Entwicklung eines lebendigen Miteinanders beim Wohnen, der Arbeit und der Freizeit.

Die Hansestadt Wismar nimmt die Bauabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Es ist nicht das Planungsziel der Hansestadt Wismar, die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke in der gleichen Art mit der vorliegenden Bauleitplanung aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits im Bestand von der villenartigen Struktur ab.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-Unruh-Straße. Innerhalb des Plangebietes werden eine Straße zur internen Erschließung und Fußwege angelegt.

## **6.2 Standort- und Bedarfsanalyse**

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen der Stadt und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen.

Für die geplante Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung hat der Vorhabenträger eine Standort- und Bedarfsanalyse veranlasst. Hier wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt sowie der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen im vorliegenden Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, zu sehen, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.

Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es kann weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung bestehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht.

Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist.

Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

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

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen um die Qualität der Umgebung zu wahren. Für diese Nutzungen wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Standorte gibt.

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet nun mit der Novellierung der BauNVO 2017 gemäß § 13a BauNVO möglich. Die Entwicklung von Ferienwohnungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ist nicht städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar. Die Errichtung von Ferienwohnungen kann in anderen, für den Tourismus günstigeren Lagen in der Hansestadt Wismar, beispielweise im Bereich Alter Hafen erfolgen. Somit wurde eine Festsetzung während des Aufstellungsverfahrens getroffen, um Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auszuschließen. Die Hansestadt Wismar verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, im konkreten Fall soll in der Nachbarschaft zur geplanten Seniorenpflegeeinrichtung der Wohnraum für Senioren entstehen. Um unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wird mit der Festsetzung klargestellt, dass Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO unzulässig sind.

Ausschlaggebend ist für die Formulierung der Festsetzung, dass lediglich eine Unterart der Beherbergungsbetriebe und der nicht störenden Gewerbebetriebe - nämlich die Ferienwohnungen - ausgeschlossen werden soll. Somit wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Kombination mit § 1 Abs. 9 BauNVO abgestellt.

### **Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (Sp) dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes mit max. bis zu 130 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:

- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Die zulässigen Nutzungen werden dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes entsprechend festgesetzt.

Die maximale Verkaufsraumfläche von 200 m<sup>2</sup> für Läden wird festgesetzt, um unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden und unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes der Einrichtung. Es wird damit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Pflegeeinrichtung entsprochen.

Dienstleistungsunternehmen (z.B. Friseur) sind unter dem Punkt der nicht störenden Handwerksbetriebe erfasst.

Alle Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen (z.B. Gästezimmer für Besucher).

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)**

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl in dem Sonstigen Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB dürfen die zulässigen festgesetzten Grundflächenzahlen mit den Satz 1 (§ 19 Abs. 4 BauGB) bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird den Zielen und Ansprüchen der Baugebiete unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung entsprochen.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen um maximal 0,50 überschreiten (Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung - Teil A).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der baulichen Umgebung, die bisher überwiegend zweigeschossig mit Steildach ausgebildet ist. Der auf dem Grundstück vorhandene bauliche Bestand ist überwiegend dreigeschossig mit Steildach und mit viergeschossigen Anbauten. Die Höhen lassen drei- bis viergeschossige Gebäude zu. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gesondert festgesetzt. Die Gebäude werden in den naturräumlichen Bestand, der teilweise erhalten wird, integriert.

Die Hansestadt Wismar hat sich im Zuge der Abwägung nochmals mit den Höhenfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes auseinandergesetzt. Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. Die jetzt mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe liegt erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes.

Zur Darlegung der Höhenentwicklung wurde der Gebäudebestand im Plangebiet und seiner näheren Umgebung in der Dr.-Unruh-Straße und in der Straße Dahlberg aufgenommen und zeichnerisch im Verhältnis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der real beabsichtigten Höhe der Gebäude dargestellt. Diese Darstellungen bilden eine Anlage an die Begründung.

### Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert. Die Möglichkeit der Abweichung von den festgesetzten Höhenbezugspunkten wird auf-

grund der vorhandenen Geländeform gegeben. Mit der Festsetzung wird ein besseres Einfügen der Gebäude in das vorhandene Geländeniveau ermöglicht und das Erfordernis von geländeausgleichenden Aufschüttungen und Abgrabungen auf diese Weise verringert.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche der Bäume wurden einige Baugrenzen abgerundet, so dass der überbaubare Bereich hier eingeschränkt wurde. Der Wurzelschutzbereich der Bäume umfasst den Bereich der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Der Wurzelschutz wird somit berücksichtigt und eingehalten.

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.

Für das Gebäude der Pflegeeinrichtung ist diese Festsetzung notwendig. Das Konzept ist im Rahmen der der offenen Bauweise nicht umsetzbar. Ansonsten gilt im Plangebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2, die offene Bauweise.

### **7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze innerhalb der Baugebietsfläche außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.

Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden, wenn die Wurzelschutzbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist sicherzustellen.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Müllbehälter nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Durch die Festlegung von Ausnahmen bleibt jedoch ausreichend Spielraum in der vorhabenkonkreten Planung. Auf diese Weise werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und Fehlentwicklungen verhindert. 11 Stellplätze entsprechen etwa 10% der Gesamtstellplatzanzahl (99 Stellplätze im WA + 17 Stellplätze im SO = 116 Stellplätze).

**7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 15 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die Beschränkung der Wohneinheiten wird getroffen, um unerwünschten Entwicklungen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Gebäude vorzubeugen.

**7.6 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Straße festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der internen Erschließung des Plangebietes.

Der Verlauf der Straße wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Planungsziele gemäß Vorgabe des Projektentwicklers gewählt. Die Straße besitzt eine Gesamtbreite von 8,90 m (Fahrbahn von 5,50 m und beidseitiger Gehweg von je 1,70 m). Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine Wendeanlage (zweiseitiger Wendehammer mit einem Radius von 6,00 m auf der Fahrbahn - unter Berücksichtigung Bild 59 der RAST) am Ende der Straße miteingeplant.

**7.7 Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit von Zufahrten in das Plangebiet beschränkt. Damit wird den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entsprochen. Die bisherige Zufahrt zum Gelände soll aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiter genutzt werden, sondern künftig eine Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße neu geschaffen werden.

Einer Anbindung von Gehwegen an die umliegenden Hauptverkehrsachsen steht diese Festsetzung nicht entgegen.

**7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" sollen aus städtebaulichen Gründen sogenannte aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgenommen werden.

Zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse wird im Gutachten auf den Fall abgestellt:

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg auf 30 km/h,
- ohne Lärmschutzwand im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2.

Es gilt die Kombination beider Voraussetzungen.

Für diese Konstellation wurde im Gutachten (Pkt. 10.3) ein Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt. Diese Formulierungen

wurden konkretisiert und als textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche (Immissionsgutachten Nr. 1701E, Abb. 22) wurden in die Planzeichnung - Teil A aufgenommen. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg auf 30 km/h kann nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden; so dass dies als Hinweis auf dem Bebauungsplan hinsichtlich der Beachtung im Bauantragsverfahren durch die Genehmigungsbehörde aufgeführt wurde. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen. Die für die Anordnung der Geschwindigkeitsreduzierung zuständige Behörde (Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrsangelegenheiten) hat in Aussicht gestellt, dem Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung bei Erstellung und Inbetriebnahme der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Nutzung stattzugeben.

Die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 (Ziffer 5.1 und 5.2) ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert; nach Angabe der Hansestadt Wismar soll die Aufnahme einer Bedingung in die Baugenehmigung zur Errichtung der Schule (gemäß Bebauungsplan Nr. 78/11/2) erfolgen. In diesem Zusammenhang wird nunmehr auf den Fall ohne Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, aber unter Berücksichtigung der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Straße Lenensruher Weg auf 30 km/h mit der Festsetzung abgestellt. Hierzu auch unter Punkt 13.2 dieser Begründung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit sind auch in den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) einzuhalten; dies betrifft den Verkehrslärm. Im Gutachten sind hier unter Pkt. "8.5 Bewertung der möglichen Maßnahmen" lediglich Darlegungen vorgenommen worden, die die (Teil)-Verglasung der Balkone beinhaltet. Es wurde vorgeschlagen, den Bewohnern die Entscheidung zu überlassen. Im Gutachten wurde kein Vorschlag für eine textliche Festsetzung formuliert. Da jedoch - wie vorhergehend aufgeführt - auch für Außenwohnbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit einzuhalten sind, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Es sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen.

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

**8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Es sind Standorte für Anpflanzgebote für Ausgleichspflanzungen und Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung in der Planzeichnung dargestellt. Die Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung sind beispielhafte Darstellungen und stellen keine Anpflanzgebote dar.

Darüber hinaus befinden sich am Plangebietsrand weitere Standorte, die für Neuanpflanzungen zu gestalterischen Zwecken genutzt werden können bzw. die für Ausgleichspflanzungen geeignet sind. Diese sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

## **8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

Das Plangebiet soll neu bebaut werden; der vorhandene Gebäudebestand soll nicht weiter genutzt und abgebrochen werden. Es besteht die Absicht, die geplante Wohnbebauung (die sich vorrangig an der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg erstreckt), dreigeschossig und die geplante Seniorenpflegeeinrichtung am Lenensruher Weg viergeschossig zu errichten. Ziel ist es, einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung zu bilden und ein neues Gestaltbild zu entwickeln. Dabei werden prägende Merkmale zur Fassadengestaltung aufgegriffen. Von dem traditionellen steil geneigten Dach wird abgesehen und stattdessen ein Flachdach geplant. Es sei an dieser Stelle noch einmal auf die historische Bebauung in der unmittelbaren Umgebung verwiesen, die zum großen Teil unter Denkmalschutz steht (sh. hierzu auch Pkt. 18.8 dieser Begründung).

## **9.1 Dächer**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Ausbildung von Flachdächern wird aus gestalterischen Gründen gemäß einer modernen Wohnform und aus Gründen der Nachfrage festgesetzt. Darüber hinaus werden Flachdächer gewählt, weil diese geeignet sind, um begrünte Dachflächen auszubilden.

## **9.2 Fassaden**

Die Fassaden sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ als hell getönte geputzte Außenflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

Für die Fassadengestaltung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die gleichen Festlegungen wie für das Sonstige Sondergebiet "Seniorenpflegeeinrichtung" zutreffend, jedoch soll sich unter Berücksichtigung der Nähe zur Umgebungsbebauung hier das oberste Geschoss von den darunterliegenden Geschossen deutlich abheben. Dies kann mit der Wahl der Farbe und des Materials erreicht werden. Helle Farbtöne können verwendet werden, jedoch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte kein weiß (somit "getönt"). Das Farbspektrum des Verblendmauerwerks wurde während des Planaufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf das rote Farbspektrum eingegrenzt.

Das Zurücksetzen der straßenseitigen Fassade betont die Ausprägung der straßenseitigen Dachgeschosszone auf Grund der Umgebungsbebauung.

Die Anordnung des Gesimsbandes zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss betont die Unterscheidung zwischen Dachgeschoss und Regelgeschoss.

Mit den Festsetzungen zu Fassaden werden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung gegeben.

## **9.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden die ursprünglich auf die Werbeanlagen beschränkten Festsetzungen nun auch auf die Hinweisschilder erweitert. Damit wird eine Beschränkung auch für die Hinweisschilder erreicht, gleichermaßen wie für Werbeanlagen.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen und Hinweisschildern ist die Errichtung von Werbeanlagen unter Beachtung der umliegenden Bebauung möglich.

## **9.4 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

Eine Begrenzung der Aufstellung der Abfallbehälter auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

### **9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

### **9.6 Einfriedungen**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine Festsetzung zu den Einfriedungen aufgenommen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg und würdigt den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Bestand.

Um im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (Anbindung der privaten Straße an die Dr.-Unruh-Straße) die Anforderungen an die Sichtverhältnisse zu gewährleisten, dürfen in dem Bereich des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A die Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Die Hansestadt Wismar hat hier mit max. 0,70 m Höhe gegenüber der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit max. 0,80 m etwas strengere Anforderungen formuliert.

### **9.7 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung wird i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V getroffen. Die Richtzahlen der "Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)", Anlage 1, wurden während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes präzisiert und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation von der Verwaltung der Hansestadt Wismar vorgegeben. Damit ist der Bedarf an Stellplätzen für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher im Plangebiet, je nach der Art der baulichen Nutzung, eindeutig geregelt. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.

Weiterhin wird klargestellt, dass Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind und die Aufstellfläche vor Garagen und Carports nicht als eigenständiger Stellplatz dient.

### **9.8 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um Verstöße gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können. Die Landesbauordnung bildet hierfür die Rechtsgrundlage, so dass diese Vorschrift auf die örtlichen Bauvorschriften beschränkt ist.

## **10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

### 10.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung nehmen den anlagenbezogenen Verkehr aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf und bleiben in ihrem Straßenquerschnitt unverändert. Im Vergleich zum derzeitigen ungenutzten Zustand des ehemaligen Krankenhauses ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man auf jeden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten ausgehen muss; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen.

Die Belange des Schallschutzes aufgrund von Nutzungen in der Umgebung, die auf das Plangebiet wirken, werden beachtet. Ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) wurde während des Verfahrens erstellt; entsprechende Maßnahmen wurden festgesetzt. Eine Voraussetzung, die in der Schalltechnischen Untersuchung als Maßnahme berücksichtigt wurde, ist das Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit für Kfz auf 30 km/h in der Straße Lenensruher Weg entlang der künftigen Seniorenpflegeeinrichtung.

Darüber hinaus wurden in einem weiteren Immissionsgutachten die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung betrachtet. Ergänzend dazu wurden gutachterliche Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.

### 10.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde der vorhandene Bestand in einem "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" bewertet; sh. hierzu nachfolgend unter Pkt. "12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag".

Der Gebäudebestand wurde vor dem Brand bereits 2016 artenschutzrechtlich begutachtet; Ergänzungen erfolgten 2017. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände.

Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet ("Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes vor Beginn des Abbruchs, Bericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse", Bauer, vom 1. Juli 2018). Zusammenfassend ist hier zu entnehmen, dass ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand für die Umsetzung des Vorhabens nicht besteht. Dem Gebäudeabbruch im Zeitraum Juli bis September stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Das Plangebiet besitzt einen parkartigen Charakter. Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Die das Gebiet prägenden Bäume bleiben weitestgehend

erhalten. Dazu siehe nachfolgend unter Pkt. "11. Ausgleichs- und Ersatzbelange".

#### Natura 2000-Gebiete

Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" und das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" liegen nördlich des Plangebietes und erstrecken sich über den Küsten- und Gewässerbereich der Wismarbucht. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Autobahn A20. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

#### Nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Naturschutzgebiet (NSG). In ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes, östlich der Gleisanlagen, befindet sich das LSG „Wallenstein-graben“. In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes, östlich der Gleisanlagen, befindet sich das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“, welches fast vollständig im Bereich des oben genannten LSG liegt.

Durch das Vorhaben werden die Belange der nationalen Schutzgebiete nicht berührt.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In näherer Umgebung, ca. 120 m östlich des Plangebietes befinden sich geschützte Trocken- und Gehölzbiotope. Zwischen dem Vorhabengebiet und den geschützten Biotopen befinden sich die Gleisanlagen und die Kanalstraße. Daher wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

#### Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Aufgrund des Bebauungskonzeptes sind geschützte Einzelbäume beeinträchtigt oder zu roden. Der Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt. 11 bilanziert.

### **10.3 Schutzgut Fläche/ Boden**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine anthropogen geprägte Siedlungsfläche überplant. Das vormals als Krankenhaus genutzte Areal ist mit mehreren Gebäuden bebaut; es befinden sich private Straßen und Wege auf dem Gelände. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Daher wurde keine zahlenmäßige Gegenüberstellung versiegelter Flächen im Bestand gegenüber dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungskonzept vorgenommen. Die aufgrund des Bebauungskonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die Flächen sind somit

bereits entsprechend der vormaligen Nutzung als Krankenhaus versiegelt; die natürliche Bodenfunktion ist bereits beeinträchtigt.

#### Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen. Zunächst drängt sich ein Untersuchungsbedarf (auf Ebene der Bauleitplanung) nicht unmittelbar auf, weil keine Auffälligkeiten und Verfärbungen oder Gerüche des Bodens bekannt gegeben wurden (gemäß Stellungnahmen der zuständigen Behörde sowie auch "Orientierende Baugrunduntersuchung"). Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Untersuchungen vorgenommen. Unabhängig davon ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

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

Die untere Abfallbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde haben auf die Anforderungen zum sensiblen Umgang mit dem Boden auf dem Standort hingewiesen. In der Stellungnahme wird dargestellt, dass insbesondere bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, mit einem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen ist. Hierbei kommen insbesondere Brandreste, Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz) in Betracht. Es wird auch dargestellt, dass besondere Gefährdungen von schwachgebundenen Asbestprodukten ausgehen (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Für den Standort wird durch die untere Abfallbehörde dargestellt, dass durchaus mit krankenhausspezifischen Schadstoffbelastungen der Gebäude, des Umfeldes und von Leitungsrassen zu rechnen ist. Es wird empfohlen, ein Schadstoffkataster zu erstellen oder zu aktualisieren. Dabei wird die Empfehlung unterbreitet, Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teeröhlhaltigen Abfällen in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und /oder TRGS 551 durchzuführen. Die Anforderungen für die Abstimmungen mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales werden dargestellt.

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde seitens des Vorhabenträgers bereits ein Gefahrstoffkataster für den baulichen Bestand (vom 13. Oktober 2017) erarbeitet und der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt. Es ist somit davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Gefahrstoffkatasters für die Bausubstanz ein ordnungsgemäßer Rückbau erfolgen kann.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen werden für das Plangebiet nicht benannt. Aus diesem Grund wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

auf eine weitergehende historische Recherche und eine Altlastensondierung verzichtet. Vielmehr wird angeregt, im Zuge der Bauvorbereitung und der Gründungsarbeiten für zukünftige Gebäude die Belange des Bodenschutzes und der abfallrechtlichen Belange bei der Bewirtschaftung der Baustelle zu beachten. Hierfür bietet es sich an, einen Bodengutachter entsprechend bei der Bauvorbereitung hinzuzuziehen und mögliche Gefährdungen bei auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens zu überprüfen.

Werden bei abfallrechtlich erforderlichen Deklarationsanalysen, die sich darauf aufbauend ergeben, Bodenmaterialien bzw. Schadstoffkonzentrationen ermittelt, welche Z.1.1-Werte nach LAGA M20 TR Boden überschreiten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Die untere Bodenschutzbehörde würde auf dieser Grundlage prüfen, ob die Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV zu besorgen ist. Dabei kann es zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festzulegen. Es werden noch Hinweise unterbreitet, dass Schadstoffbelastungen aus der langjährigen intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im besonderen oberflächennah oder z.B. in Leitungstrassen vorkommen können. Es werden des Weiteren Hinweise gegeben, insbesondere Auffüllungen auf eventuell vorhandene Belastungen oder Gefährdungen zu überprüfen.

Für die Hansestadt Wismar ist maßgeblich, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. Altlastenverdachte wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens durch die zuständige Behörde nicht vorgetragen.

Vorsorglich wurde für das Bebauungsplangebiet eine "Orientierende Baugrunderkundung" (vom 28.02.2018) vorgenommen. In diesem Rahmen wurden im Zuge der Aufschlussarbeiten die Bohrkern im Gelände organoleptisch - anhand von Aussehen, Geruch und Bodenstruktur - auf Verunreinigungen geprüft. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass in den Auffüllungen mit unterschiedlichen organischen Anteilen und Wurzelresten in einigen Baugrunderkundungen Bauschuttreste (Ziegel- und Betonbruch) eingeschaltet sind. Weitere organoleptische Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen hindeuten, konnten bei der Bohrgutansprache und der Probenbeurteilung im Labor nicht festgestellt werden. Genauere Aussagen sind nur über chemische Analysen möglich. Im Gutachten wurde empfohlen, nach dem Rückbau der Altbebauung Probeschürfe unter fachgutachterlicher Begleitung anzulegen und für den erforderlichen Entsorgungsnachweis eine Deklarationsanalytik gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vorzunehmen. Bei Auffälligkeiten während der Erdarbeiten ist umgehend mit dem Gutachter Rücksprache zu halten.

Darüber hinaus wurde durch einen Gutachter ein Konzept zur Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt ("Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub vom 01.08.2018). Für etwaig anfallenden Bodenaushub erfolgt die abfalltechnische Vordeklaration. Eine Abstimmung zum Untersuchungsumfang erfolgte zwischen dem Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH und der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Untersuchungsfläche ist in 19 Quadranten mit einer Kantenlänge von maximal 40 m aufzuteilen. In jedem Quadranten sind mittels Baggerschürfen der Auffüllungshorizont zuzüglich etwa 30 cm des anstehenden Bodens zu beproben. Im Auffüllungshorizont sind klar unterscheidbare Horizonte getrennt zu beproben, mindestens, wenn diese mehr als 30 cm mächtig sind. Bei Schichtenmächtigkeiten > 1m sind für die entsprechende Schicht zwei Proben zu entnehmen. Zu jeder

Probe werden für ggf. detaillierte Nachuntersuchungen zwei Rückstellproben erstellt.

Aus den Einzelproben des anstehenden Bodens sind je nach Bodenbeschaffenheit zwei Mischproben zu erstellen, die gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind.

Aus dem Auffüllungshorizont werden aus Teilen des Grundstücks Mischproben gleichartiger Schichten erstellt. Dazu wurden die Quadranten in Anlehnung an die vorliegenden Schichtenverzeichnisse der Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung im Februar dieses Jahres in Bereiche I - VII aufgeteilt. Die Bildung dieser Bereiche ist vorläufig und wird bei der Probenentnahme an die Bodenbeschaffenheit angepasst, wobei grundsätzliche Änderungen der Bereiche mit der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises abzustimmen sind. Pro Bereich ist mindestens eine Mischprobe aus dem Auffüllungshorizont zu erstellen, die in einem akkreditierten Laboratorium zu Deklarationszwecken gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind. Auffällige Schichten sind gesondert zu beproben und im Labor entsprechend des sensorischen Befundes auf ausgewählte Schadstoffe zu untersuchen. Im Rahmen eines Prüfberichtes werden die erhobenen Daten zusammengestellt und gemäß LAGA TR-Boden mit Ausweisung der jeweiligen Zuordnungsklassen bewertet.

Die Bodenschutzaspekte sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger abzuarbeiten; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Vorgehensweise im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger verankert. Die Aufwendungen für die vorbereitenden Untersuchungen und deren Durchführung werden dem Vorhabenträger übertragen.

#### **10.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die Berücksichtigung der strengeren gesetzlichen Anforderungen hingewiesen, z.B. bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits entsprechend der vormaligen Nutzung als Krankenhaus versiegelt. Die aufgrund des Baukonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung in den südlich gelegenen "Volkshausgraben" (Gewässer II. Ordnung). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den "Volkshausgraben" möglich, wobei die Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Dazu sind entsprechend dem Erfordernis technische Einrichtungen zu schaffen. Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern; dies ist jedoch nach derzeitigem

Stand nicht geplant. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Plangebiet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

### **10.5 Schutzgut Klima und Luft**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die günstige Lage der Hansestadt Wismar an der Ostsee besteht eine gute Luftqualität, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

### **10.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Hansestadt Wismar. Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt fest-gesetzt. Die Neubebauung des Gebietes erfolgt nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der Umgebung; gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden ebenfalls unter Beachtung der Umgebung des Plangebietes getroffen. Somit ist aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht von einem nachteiligen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

### **10.7 Kultur- und Sachgüter**

Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Weltkulturerbe Altstadt Wismar entstehen nicht.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.

Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:

- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde getroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde

oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

## **11. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand**

Für die Umsetzung der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung sollen über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.84/15 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Demnach werden nur Eingriffe in den geschützten Baumbestand ermittelt.

Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher werden nur die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume berücksichtigt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

### **Begründung des Eingriffs**

Bei unserer immer älter werdenden Gesellschaft („In Deutschland waren 1990 rund 15 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter. 2011 waren es bereits rund 21 %.“ Statistisches Bundesamt, Alter im Wandel, 2012) besteht ein wachsender Bedarf an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen.

Laut der Pflegesozialplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2015 wird „der Anteil der Bevölkerung ab 75 Jahren [...] von heute [2015] 10,6% auf 13,4 % im Jahr 2030 steigen. [...] In den Städten Wismar und Grevesmühlen werden die Anteile der älteren Einwohner ab 75 Jahren im Jahr 2030 voraussichtlich bei 17% und damit am höchsten liegen, während sie mit 9% im Amt Grevesmühlen-Land am niedrigsten sein werden.“

„In der Altersgruppe der Bevölkerung ab 75 Jahren sind die Pflegebedarfsquoten vergleichsweise hoch, so dass bei einer Zunahme der Zahl der älteren Menschen auch mit einem Anstieg der Zahl der Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf zu rechnen ist. Die hohen Anteile älterer Menschen an der Bevölkerung in Nordwestmecklenburg haben zur Folge, dass auch entsprechend viele Menschen auf Hilfe und Unterstützung angewiesen sind. Am Jahresende 2013 waren im Landkreis Nordwestmecklenburg 6.472 Personen pflegebedürftig (4,2% der Bevölkerung). Die Anteile waren in den Städten Wismar und Grevesmühlen mit 5% bzw. 5,1% am höchsten und im Amt Grevesmühlen-Land mit 3% am niedrigsten“ („Pflegesozialplanung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Schwerpunkt ‚Wohnen im Alter‘“, ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, 2015).

Für die Errichtung der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung wird durch den Antragsteller, der Seniorenresidenz "Dr.-Unruh-Straße, Wismar" Immobilien GmbH & Co. KG aus Gießen, ein ehemaliger Krankenhausstandort nachgenutzt, sodass keine wertvollen und höherwertigen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden (vgl. §1a BauGB). Zudem bietet sich der Standort für die Umsetzung solch einer Pflegeeinrichtung aufgrund der Standortqualitäten wie zentraler Lage, guter verkehrlicher Anbindung und des vorhandenen parkartigen Baumbestandes an. Weitere Standorte wurden daher nicht untersucht. In Abstimmung mit der Hansestadt Wismar wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Pflegeeinrichtung gesichert und zusätzliches Wohnen etabliert wird.

Das aktuelle städtebauliche Konzept ist das Ergebnis aus mehreren Konzeptvarianten. Hier wurde bereits eine Optimierung der Stellung der Gebäudelage, Erschließungsachsen und Stellplätze vorgenommen, sodass der für das Gelände prägende Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt.

Bei Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurde neben der Nachnutzung und optimalen Ausnutzung des Standortes auch darauf geachtet, dass der parkartige Charakter erhalten bleibt, durch Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen und durch die Planung neuer parkartiger Grünflächen und dass die Bewahrung des Erscheinungsbildes prägender Einzelbäume in der räumlichen Struktur beachtet ist.

Das ehemalige Krankenhausgelände ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Es ist bereits bebaut und planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Baugebietsfläche dargestellt und somit künftig für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Für das gesamte Gebiet des ehemaligen Krankenhausgeländes wird ein Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Die für das Gebiet prägenden Bäume, z.B. Rotbuche (Baum-Nr. 209, ABBILDUNG 4), bleiben weitestgehend erhalten.



**Abb. 4:** prägender Baum Rotbuche Nr. 209

#### Bestandsbeschreibung – Baumbestand

Die angegebenen Daten zum Stammumfang (STU) bzw. Stammdurchmesser (STD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 250 mit Datum vom 21.01.2016, mit Lagebezug ETRS89/UTM33 und Höhenbezug DHHN92, der vom Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Kanalstraße 20 in 23970 Wismar, erstellt wurde, entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ( $U = \pi d$ ) errechnet. Die Angaben zum allgemeinen Zustand, zur Vitalität und Verkehrssicherheit sind dem Baumgutachten „Ergebnisse der Baumschau in Wismar, Dahlberg“ vom 20.04.2016, das von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, ö.b.v. Baumgutachter, erstellt wurde, entnommen. Die Beschreibung der betroffenen Bäume wurde gegebenenfalls durch die eigene örtliche Aufnahme ergänzt. Im Nachfolgenden sind die Baumdaten zu den betroffenen Bäumen aufgelistet.

**Tab. 1:** Baumdaten

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, Ergänzungen Aufnahme PBM
5	Schwarz-pappel	1	314	10,0	3	3	schräger Wuchs, mehrere Trockenäste, Faulstelle am Kronenansatz
10	Schwarz-pappel	1,2	377	10,0	3	3	2 faule Astabschnitte, mehrere Trockenäste
18	Schwarz-pappel	0,8	251	8,0	3	3	schräger Wuchs, Faulstelle am Stammfuß, mehrere Trockenäste

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, Ergänzungen Aufnahme PBM
24	Schwarz-pappel	0,7	220	8,0	3	2	eingeklemmte Krone, schräger Wuchs, mehrere Trockenäste
26	Bergahorn	0,6	188	10,0	3	1	einseitige Krone, U-Zwiesel, mehrere Trockenäste
29	Weißbuche	0,4	126	6,0	2	1	eingeklemmte Krone, 3 Astungswunden
43	Bergahorn	0,4	126	6,0	2	1	mehrere Trockenäste
69	Winterlinde	0,6	188	10,0	2	2	4 Astungswunden > 20 cm Durchmesser, sehr breit
76	Winterlinde	0,8	251	16,0	2	1	mehrere Trockenäste, Spechtbaum mit frischer Höhle vom Buntspecht
91	Bergahorn	0,6	188	13,0	2	1	sehr breit
92	Winterlinde	0,4	126	6,0	2	1	sehr breit, Verletzung am Wurzelanlauf, tiefer Zwiesel
94	Bergahorn	0,5	157	13,0	2	1	tiefer V-Zwiesel, mehrere Trockenäste
106	Bergahorn	0,5	157	3,0	2	1	einseitige Krone
176	Roskastanie	0,7	220	15,0	2	1	
178	Roskastanie	0,7	220	14,0	3	2	Faulstelle am Stamm 50 x 80 cm, mehrere kleinere Astungswunden
180	Blaufichte	0,4	126	6,0	2	1	Nest Ringeltaube
182	Roskastanie	0,8	251	16,0	2	1	mehrere kleinere Astungswunden
192	Roskastanie	0,7	220	14,0	2	2	aufgefaulter Starkast 30 cm Durchmesser mehrere kleinere Stammverletzungen
199	Roskastanie	0,5	157	10,0	3	2	Faulstelle am Wurzelanlauf, einseitige Krone
202	Roskastanie	0,5	157	11,0	3	2	aufgefaulter Starkast 30 cm Durchmesser, mehrere kleinere Stammverletzungen
204	Sandbirke	0,4	126	8,0	3	1	Trockenäste, mehrere kleinere Stammverletzungen; Bruthöhle Kohlmeise

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, Ergänzungen Aufnahme PBM
211	Sandbirke	0,4	126	8,0	3	1	2 größere Stammverletzungen 20 x 40 cm; 2 x Bruthöhle Star
212	Roskastanie	0,6	188	10,0	2	1	mehrere gesunde Astabschnitte
216	Roskastanie	0,6	188	10,0	2	1	2 gesunde Astabschnitte
239	Sandbirke	0,4	126	8,0	2	1	eingeklemmte Krone
247	Stieleiche	0,4	126	6,0	2	1	
249	Sandbirke	0,4	126	6,0	2	1	einseitige Krone
253	Winterlinde	0,5	157	11,0	2	2	Längsriss mit beginnender Fäule
258	Sandbirke	0,5	157	6,0	2	1	einseitige Krone
273	Rotbuche	0,6	188	16,0	2	2	aufgefauter Stammriss, Quartier Fledermäuse
296	Walnuss	0,7	220	14,0	2	2	aufgefauter Seitenast
373	Bergahorn	0,4	126	9,0	2	1	
379	Winterlinde	0,6	188	9,0	2	1	mehrere Trockenäste, Verletzung am Stammfuß
380	Spitzahorn	0,7	220	13,0	3	2	Verletzung am Stammfuß, schräger Wuchs
381	Bergahorn	0,4	126	7,0	3	1	einseitige Krone, mehrere Trockenäste
382	Rotbuche	0,9	283	18,0	4	3	abgängig, Buchen-Schleimfluss, mehrere Trockenäste
383	Bergahorn	0,8	251	15,0	2	1	V-Zwiesel
386	Bergahorn	0,5	157	10,0	2	1	kleinere Astungswunden
388	Bergahorn	0,6	188	12,0	2	1	mehrere Trockenäste
390	Roskastanie	0,5	157	14,0	2	1	einseitige Krone
392	Winterlinde	0,4	126	8,0	3	1	eingeklemmte Krone, mehrere Trockenäste
404	Weißbuche	0,4	126	9,0	2	1	einseitige Krone, Krone in Teilbereich abgestorben
409	Roskastanie	0,7	220	16,0	2	2	Faulstelle am Stamm, Nest Ringeltaube
416	Bergahorn	0,7	220	16,0	2	2	Faulstelle am Stammfuß, mehrere Trockenäste, mehrere Astungswunden

Die Schwarzpappeln (Baum-Nr. 5, 10, 18 und 24) am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt (ABBILDUNGEN 5 bis 8). In unmittelbarer Nähe der Schwarzpappel (Baum-Nr. 24) steht der Bergahorn (Baum-Nr. 26).



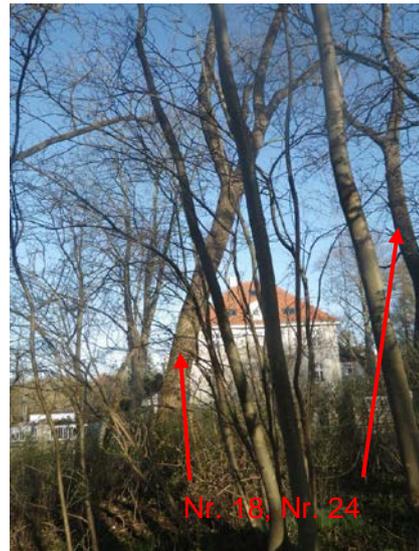
**Abb. 5:** Schwarzpappel (Baum-Nr. 5) mit einer Faulstelle am Kronenansatz  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 6:** Schwarzpappel (Baum-Nr. 10) mit 2 faulen Starkast- Abschnitten  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 7:** Schwarzpappel (Baum-Nr. 18) mit einer Faulstelle am Stammfuß  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 8:** Schwarzpappeln (Baum-Nr. 18 und 24) mit schrägem Wuchs  
(Quelle: Baumgutachten)

Die Weißbuche (Baum-Nr. 29) befindet sich ebenfalls am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt. Östlich von ihr stehen der Bergahorn (Baum-Nr. 43) und die Winterlinde (Baum-Nr. 69, ABBILDUNG 9). Etwas weiter südöstlich dieser Bäume befindet sich eine weitere Winterlinde (Baum-Nr. 92).



**Abb. 9:** Winterlinde (Baum-Nr. 69) mit großen offenen Astungswunden  
(Quelle: Baumgutachten)

Südlich der Winterlinde (Baum-Nr. 92) wachsen eine weitere Winterlinde (Baum-Nr. 76) und ein Bergahorn (Baum-Nr. 106). Der Bergahorn (Baum-Nr. 94) steht am südwestlichen Plangebietsrand. Der Bergahorn (Baum-Nr. 91) befindet sich ebenfalls am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt, etwa 30 m nördlich der Weißbuche (Baum-Nr. 29). Die Blaufichte (Baum-Nr. 180, ABBILDUNG 10), die Sandbirken (Baum-Nr. 204, 211 und 239, ABBILDUNGEN 10, 12-15) und die Walnuss (Baum-Nr. 296, ABBILDUNG 11) befinden sich im südlichen Bereich des Geländes auf bzw. am Rande der Grünfläche, welche von den Klinikumsgebäuden und Verkehrsflächen umgeben ist.



**Abb. 10:** vorne: Sandbirke (Baum-Nr. 211) mit großer Stammverletzung, Hintergrund Blaufichte (Baum-Nr. 180)  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 11:** Walnuss (Baum-Nr. 296) mit aufgefautem Seitenast  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 12:** Sandbirken vorne Baum-Nr. 211, hinten Baum-Nr. 204



**Abb. 13:** Sandbirke Baum-Nr. 239, eingeklemmte Krone



**Abb. 14:** Sandbirken Baum-Nr. 204, 211 und 239



**Abb. 15:** Sandbirke Baum-Nr. 239

Die Bergahorne (Baum-Nr. 373, 386 (ABBILDUNGEN 20 und 21) und 388), die Winterlinde (Baum-Nr. 379, ABBILDUNGEN 16 und 17), der Spitzahorn (Baum-Nr. 380), die Rosskastanie (Baum-Nr. 390, ABBILDUNGEN 18 und 19) und die Weißbuche (Baum-Nr. 404, ABBILDUNG 21) befinden sich am östlichen Rand des Geländes nahe der vorhandenen, kleineren Gebäude. Die Bäume sind zum Teil sehr dicht an den Gebäuden aufgewachsen.



**Abb. 16:** Winterlinde (Baum-Nr. 379), Trockenäste



**Abb. 17:** Winterlinde (Baum-Nr. 379), Verletzung am Stammfuß



**Abb. 18:** Rosskastanie (Baum-Nr. 390), einseitige Krone



**Abb. 19:** Rosskastanie (Baum-Nr. 390)



**Abb. 20:** Bergahorn (Baum-Nr. 386), kleinere Astwundungen



**Abb. 21:** links: Weißbuche (Baum-Nr. 404) Krone in Teilbereichen abgestorben, rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 386)

Weiter nördlich dieser Bäume, ebenfalls am östlichen Rand des Geländes, befinden sich drei Bergahorne (Baum-Nr. 416, 383 und 381 (ABBILDUNGEN 24 bis 27)), eine Winterlinde (Baum-Nr. 392, ABBILDUNG 25), eine Rosskastanie (Baum-Nr. 409, ABBILDUNG 23) und eine Rotbuche (Baum-Nr. 382, ABBILDUNG 22).



**Abb. 22:** Rotbuche (Baum-Nr. 382 mit Buchenschleimfluss (Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 23:** Rosskastanie (Baum-Nr. 409) mit großer Stammverletzung (Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 24:** Bergahorn (Baum-Nr. 416) mit einer Faulstelle am Stammfuß  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 25:** mehrere Trockenäste bei links: Winterlinde (Baum-Nr. 392) und rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 416)



**Abb. 26:** Bergahorn (Baum-Nr. 381) einseitige Krone



**Abb. 27:** Bergahorn (Baum-Nr. 383) V-Zwiesel Krone

Die Winterlinde (Baum-Nr. 253, ABBILDUNG 28), die Rotbuche (Baum-Nr. 273, ABBILDUNG 29), die Rosskastanien (Baum-Nr. 176, 178 (ABBILDUNG 33), 182, 192 (ABBILDUNG 32), 199, 202 (ABBILDUNG 30) und 212 (ABBILDUNG 31), 216, die Stieleiche (Baum-Nr. 247) und die Sandbirken (Baum-Nr. 249 und 258) befinden sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Bis auf die Sandbirken stehen alle Bäume entlang der vorhandenen versiegelten Verkehrsflächen. Somit bestehen durch die teil- und vollversiegelten Verkehrsflächen schon Beeinträchtigungen im Wurzelbereich. Die Sandbirken, die innerhalb der Grünfläche stehen, sind spontan aufgewachsen und haben sich aufgrund der fehlenden Nutzung des Klinikumgeländes etablieren können.



**Abb. 28:** Winterlinde (Baum-Nr. 253) Längs-riss mit beginnender Fäule  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 29:** Rotbuche (Baum-Nr. 273) mit aufge-faultem Stammriss  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 30:** Rosskastanie (Baum-Nr. 202) mit auf-gefaultem Starkast 30 cm Durchmesser



**Abb. 31:** 2 Rosskastanie (Baum-Nr. 212) mit 2 gesunden Astabschnitten



**Abb. 32:** Rosskastanie (Baum-Nr. 192) mit auf-gefaultem Starkast  
(Quelle: Baumgutachten)



**Abb. 33:** Rosskastanie (Baum-Nr. 178) mit gro-ßer Faulstelle am Stamm  
(Quelle: Baumgutachten)

### Ermittlung Kompensationsumfang

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume ein folgender Kompensationsbedarf (TABELLE 2).

**Tab. 2: Kompensationsbedarf**

Baum-Nummer	Gattung/Art	STU [ cm]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
5	Schwarzpappel	314	1:3	3	1	2
10	Schwarzpappel	377	1:3	3	1	2
18	Schwarzpappel	251	1:3	3	1	2
24	Schwarzpappel	220	1:2	2	1	1
26	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
29	Weißbuche	126	1:1	1	1	-
43	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
69	Winterlinde	188	1:2	2	1	1
76	Winterlinde	251	1:3	3	1	2
91	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
92	Winterlinde	126	1:1	1	1	-
94	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
106	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
176	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
178	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
180	Blaufichte	126	1:1	1	1	-
182	Rosskastanie	251	1:3	3	1	2
192	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
199	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
202	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
204	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
211	Sandbirke	126	1:1	1	1	-

Baum-Nummer	Gattung/Art	STU [ cm]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
212	Rosskastanie	188	1:2	2	1	1
216	Rosskastanie	188	1:2	2	1	1
239	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
247	Stieleiche	126	1:1	1	1	-
249	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
253	Winterlinde	157	1:2	2	1	1
258	Sandbirke	157	1:2	2	1	1
273	Rotbuche	188	1:2	2	1	1
296	Walnuss	220	1:2	2	1	1
373	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
379	Winterlinde	188	1:2	2	1	1
380	Spitzahorn	220	1:2	2	1	1
381	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
382	Rotbuche	283	1:3	3	1	2
383	Bergahorn	251	1:3	3	1	2
386	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
388	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
390	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
392	Winterlinde	126	1:1	1	1	-
404	Weißbuche	126	1:1	1	1	-
409	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
416	Bergahorn	220	1:2	2	1	1
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>				<b>82 Bäume</b>	<b>44 Bäume</b>	<b>38 Bäume</b>

Es sind 44 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € zu leisten.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensations-erlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe

von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

#### Schlussbemerkung

Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.

Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umgesetzt. Die Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zusätzlich werden Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € geleistet.

Mit der Anpflanzung von 44 einheimischen und standortgerechten Bäumen sowie einer Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 15.200,00 € ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

## **12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Gutachters BAUER vor. Darin werden die Ergebnisse bezüglich der Fällung/ Rodung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Plangebiet zusammenfassend dargestellt.

### **Gehölzbestand**

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Eine Bedeutung für Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststandorte besiedeln, besteht nicht. Insbesondere die zur Fällung/Rodung vorgesehenen Bäume, die zwischenzeitlich bereits gerodet wurden, besitzen keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist mehrere Kleinhöhlen auf, die von Meisen und Kleibern genutzt werden. Diese Höhlen, die ohnehin keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate darstellen, bleiben überwiegend erhalten, da nur wenige Altbäume gefällt werden.

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Fledermausarten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung weitgehend auszuschließen. Eine gelegentliche Nutzung der Gehölze als Übergangsquartier ist nicht auszuschließen.

Die Entfernung der Gehölze sollte im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

### **Gebäudebestand**

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus und Flughautfledermaus konnten im intensiv untersuchten Gebäudebestand nicht festgestellt werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung der untersuchten Gebäude als potenzieller Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier.

Gemäß Gutachten befinden sich im und am begutachteten Gebäudebestand keine Quartiere von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten.

Die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung Gebäude sollte im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Gemäß AFB wurde der Abbruch der Gebäude bis zum 15. März 2017 empfohlen. Bisher ist er nicht erfolgt (Stand: Januar 2018). Bei weiterem Leerstand des teilweise ausgebrannten Gebäudebestandes können ansonsten durch Fassadenöffnungen zukünftig weitere artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen, die einen Abbruch der Gebäude maßgeblich verzögern können. Infolge des Leerstandes der Gebäude sind nahezu alle Gebäude offen und somit durch Brutvogelarten auch im Inneren nutzbar. Sollte der Abbruch des Gebäudebestandes nicht zügig erfolgen ist mit einer Besiedlung der Gebäude zu rechnen.

**Wenn der Gebäudeabriss nicht in der Zeit vom 1. September bis zum 15. März eines Jahres erfolgt, ist der Bestand neu zu bewerten bzw. ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Die ökologische Baubegleitung ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.**

## **13. Immissions- und Klimaschutz**

### **13.1 Klimaschutz**

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Sie ist also bereits baulich genutzt und befindet sich zudem im Innenbereich.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

### **13.2 Immissionsschutz**

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere Straßen sowie im Osten eine Bahnstrecke. Ebenfalls östlich sind gewerbliche Nutzungen ansässig. In südwestlicher Richtung befinden sich ein Fußballplatz sowie mehrere Tennisplätze.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Seniorenpflegeeinrichtung wird als vereinbar mit der baulichen Umgebung, maßgeblich geprägt durch Allgemeine Wohngebiete, gesehen. Im Vergleich zum derzeitigen ungenutzten Zustand des ehemaligen Krankenhauses ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten.

Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man auf jeden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten ausgehen muss; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen.

#### Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16. Januar 2018

Zum Nachweis gesunder Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ erforderlich. Hierfür wurde das Immissionsgutachten Nr. 1701E durch das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, Ing. grad., Beethovenstraße 16, 35606 Solms, (Stand: 16. Januar 2018) erstellt. Es bestand die Aufgabe zu untersuchen, ob für die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten die von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche die Orientierungswerte, Immissionsrichtwerte sowie Immissionsgrenzwerte - je nach Lärmquelle - eingehalten werden. Die in der Umgebung des Plangebietes liegenden Straßen, die östlich des Plangebietes befindliche Bahnstrecke, in der Umgebung des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen sowie der südwestlich des Plangebiets liegende Fußballplatz und die Tennisplätze wurden dabei betrachtet. Gutachterlich wurden untersucht und bewertet:

- Verkehrslärm (Straßen- und Bahnverkehr),
- Gewerbelärm,
- Sportanlagenlärm.

Zur Ermittlung der einwirkenden Geräusche wurde eine Schallausbreitungsrechnung durchgeführt; die zu Grunde gelegten Verkehrsdaten der Straße, Streckenbelegungszahlen der Bahnstrecke, Nutzungsdaten der Gewerbebetriebe und der Sportanlagen wurden ermittelt und im Gutachten dargelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bewertet, Alternativen betrachtet und Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen wurden erarbeitet. Im Gutachten wird die Situation wie folgt bewertet:

Straßen- und Bahnverkehr:

- Die Prognoseberechnungen zum Verkehrsaufkommen führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005; ebenso teilweise zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV.
- Maßgeblich für die Höhe der Überschreitungen ist zur Tagzeit der Straßenverkehr Lenensruher Weg; zur Nachtzeit überwiegen die Geräusche des Bahnverkehrs.

Gewerbe:

- Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet.
- Der Betrieb der Holzschredderanlage auf dem Gelände der Fa. Stürmer, der zu Überschreitungen der Orientierungswerte führt, wird als sogenanntes seltenes Ereignis nach TA Lärm mit geltenden erhöhten Immissionsrichtwerten betrachtet.

Sportanlagen:

- Die ermittelten Beurteilungspegel halten die für die Ruhezeit sonntags nachmittags und abends geltenden Immissionsrichtwerte für die derzeitige Nutzung mit bis zu 70 Zuschauern sowie auch mit bis zu 300 Zuschauern im Bereich der geplanten Wohnhäuser ein.
- Sofern innerhalb der morgendlichen Ruhezeit Spielbetrieb mit Zuschauern erfolgt, können sich geringe Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser im Plangebiet ergeben.

Unter Beachtung der vorgenommenen gutachterlichen Bewertung sind somit für den Gewerbelärm und den Sportanlagenlärm keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich; jedoch sind Maßnahmen zum Schallschutz für den Verkehrslärm erforderlich. Im Gutachten wurden im Hinblick auf Maßnahmen für den Straßen- und Bahnverkehr verschiedene Szenarien betrachtet.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Bahnverkehrs

- mit teilweiser Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (nur textliche Festsetzung 5.1) an der Bahnstrecke,
- ohne Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke,

führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der geltenden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Als maßgeblich für die Höhe der Überschreitungen wird zur

Tagzeit der Straßenverkehr auf dem Lenensruher Weg und zur Nachtzeit der Bahnverkehr aufgeführt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude nicht verfolgt.

Als mögliche Maßnahme zur Minderung der Geräuscheinwirkung des Straßen- und Bahnverkehrs wird die komplette Lärmschutzeinrichtung (inklusive Erweiterung) im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 geprüft:

- komplette Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (textliche Festsetzung 5.1 und 5.2) an der Bahnstrecke.

Auch unter Berücksichtigung der kompletten Lärmschutzeinrichtung werden teilweise noch die Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts überschritten. Somit wurden andere Schallschutzmaßnahmen geprüft:

- Ausdehnung der Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h östlich des Plangebietes auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße Dahlberg.

Hierbei wurden die Fälle mit teilweiser, kompletter und ohne Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 berücksichtigt.

Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg kann in allen 3 Fällen (mit teilweiser, kompletter und ohne Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 78/11/2) die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes zur Tagzeit an allen Immissionsorten erreicht werden; jedoch verbleiben zur Nachtzeit noch Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes an einigen Immissionsorten (besonders im Sondergebiet "Seniorenpflegeeinrichtung" und im Allgemeinen Wohngebiet am geplanten Gebäude am Lenensruher Weg) bis zu 5 dB bzw. 6 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an einigen Immissionsorten tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten.

Die Erweiterung der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße "Dahlberg" erscheint vor der geplanten Nutzung als Seniorenpflegeeinrichtung und auch vor dem Hintergrund der Erweiterung der Schule sinnvoll. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme (30 km/h) unter Berücksichtigung der gutachterlich getroffenen Annahmen obliegt der Hansestadt Wismar. Die für die Anordnung der Geschwindigkeitsbeschränkung zuständige Behörde (Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrsangelegenheiten) hat in Aussicht gestellt, dem Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung bei Erstellung und Inbetriebnahme der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Nutzung stattzugeben.

Um Auswirkungen einer veränderten Gebäudeanordnung innerhalb des Plangelungsbereiches zu prüfen, wurde das geplante Pflegezentrum um etwa 50 m nach Westen verschoben. Die Kombination mit kompletter Lärmschutzeinrichtung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg wurde betrachtet. Auch in diesem Fall wird der Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit um bis zu 3 dB überschritten. Es zeigt sich, dass auch mit einer veränderten Gebäudeanordnung die Immissionsgrenzwerte nachts nicht eingehalten werden können.

Da weitere aktive Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen insbesondere zur Nachtzeit nicht ersichtlich sind, wurde seitens des Gutachters die

Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Für schutzwürdige Räume sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Es wird derzeit auf die baurechtlich bindend eingeführte Norm von 1989 abgestellt.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde für folgende Fälle vorgenommen:

- mit Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke gemäß Festsetzung 5.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg,
- mit Berücksichtigung der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung gemäß Festsetzungen 5.1 und 5.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg,
- ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Die Betrachtung dieser 3 Fälle wurde vorgenommen, da derzeit der Zeitpunkt der Errichtung der Lärmschutzeinrichtung (komplett oder teilweise) nicht sicher ist; eine rechtliche Sicherung der Errichtung und des dauerhaften Erhalts der Lärmschutzeinrichtung ist nicht vereinbart. Dies wäre jedoch notwendig, um die Festsetzung aufgrund der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung zu treffen. Die Möglichkeit, dass die vollständig ausgeführte Lärmschutzeinrichtung zu einem späteren Fall ausgeführt wird (komplett oder teilweise), hätte man dann über ein aufschiebend bedingtes Baurecht berücksichtigen können.

Unter dem Aspekt, dass sich die ermittelten Lärmpegelbereiche für die vorgenannten 3 Fälle nicht wesentlich voneinander unterscheiden (sh. Abbildungen 20, 21 und 22 des Immissionsgutachtens Nr. 1701E), und die Errichtung und der Erhalt der Lärmschutzeinrichtung - wie vorhergehend aufgeführt - rechtlich nicht gesichert ist, legt die Hansestadt Wismar für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes somit die Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße Dahlberg zugrunde.

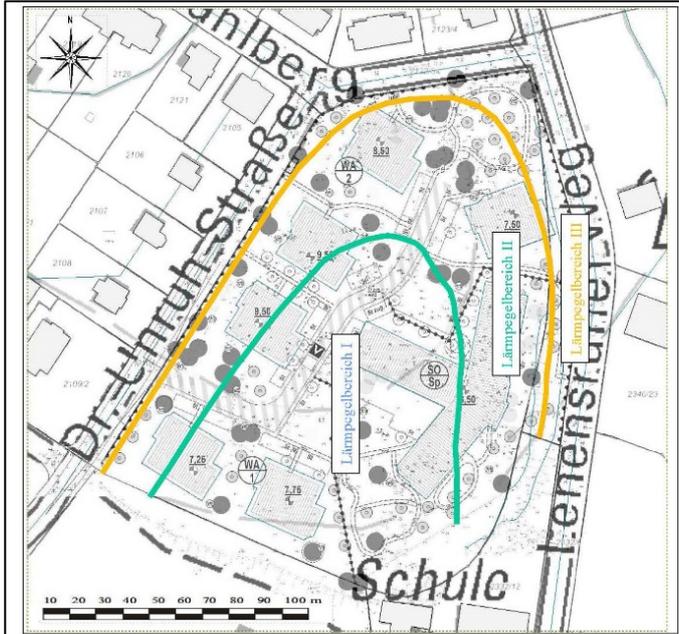


Abb. 20 : Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke gemäß Festsetzungen (Pkt. 5.1) im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

**Abb. 34:** Auszug mit Darstellung der Abbildung 20 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

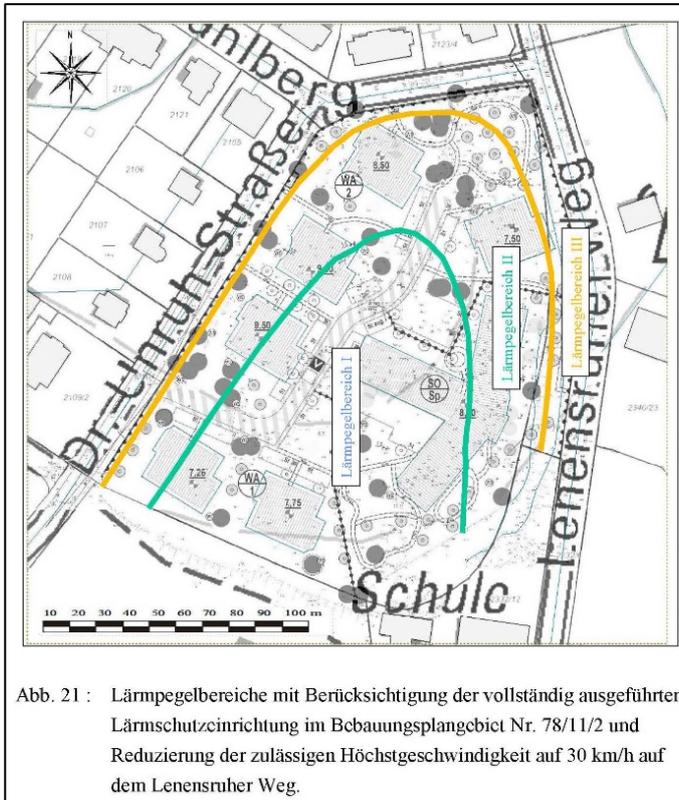
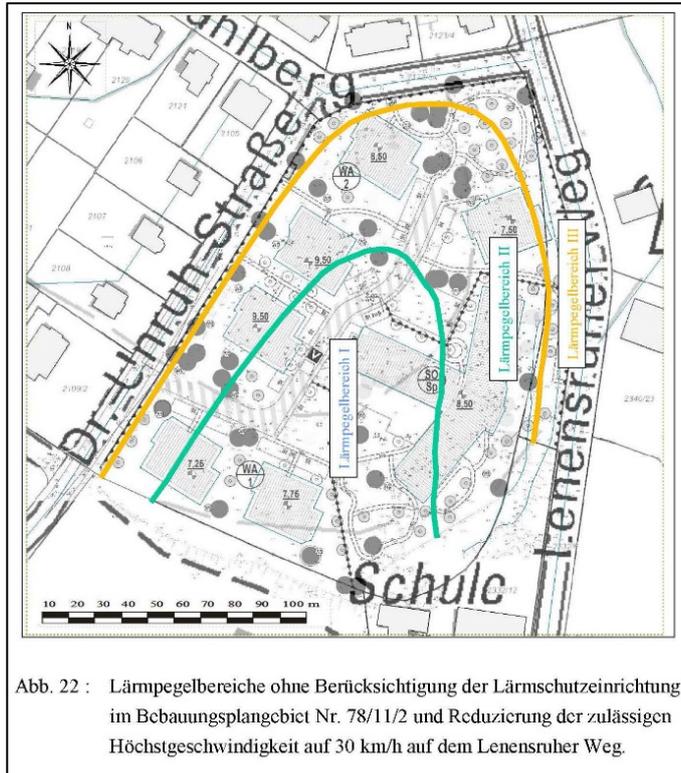


Abb. 21 : Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

**Abb. 35:** Auszug mit Darstellung der Abbildung 21 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms



**Abb. 36:** Auszug mit Darstellung der Abbildung 22 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass im Inneren der Gebäude durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Die Anordnung der schutzwürdigen Räume auf der lärmabgewandten Seite wurde nicht als Festsetzung formuliert, da die beabsichtigte Nutzung hierfür nicht geeignet erscheint (Wohngebäude mit kleinen Wohnungen, Seniorenpflegeeinrichtung mit Zimmern).

#### Außenwohnbereiche:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit gelten auch in den Außenwohnbereichen, wie dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien; dies betrifft den Verkehrslärm. Maßgeblich ist der Fall ohne Lärmschutz an der Bahnstrecke und reduzierter zulässiger Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg zugrunde zu legen. An einigen Immissionsorten können die Orientierungswerte tags nicht eingehalten werden (Überschreitung um bis zu 4 dB). Entgegen des Vorschlags des Gutachters, den Bewohnern die Entscheidung zur (Teil-)Verglasung von Balkonen zu überlassen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung zur Einhaltung der Orientierungswerte getroffen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen. Siehe auch Pkt. 7.8 dieser Begründung.

Es wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglichen Festsetzungen unter dem Punkt 7.8 dieser Begründung verwiesen.

### Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB vom 12. Juli 2018

Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die angrenzende Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg gutachterlich betrachtet.

Die Schutzbedürftigkeit des Gebietes westlich der Dr.-Unruh-Straße wird wie für ein Allgemeines Wohngebiet angenommen, ebenso für das Gebiet nördlich des Plangebiets am Dahlberg.

Das Plangebiet und die immissionsschutzrelevante Umgebung wurden auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und der Ortsbesichtigung digitalisiert. Erfasst wurden die Geländetopografie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen und die Immissionsorte.

Die Emissionsdaten wurden entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers sowie unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen ermittelt. Dabei wurden sowohl die geplante Pflegeeinrichtung als auch das geplante Wohnen berücksichtigt und für die Durchführung der Schallausbreitungsberechnung verwendet (Betriebsbeschreibung Pflegeeinrichtung inkl. Stellplätze, Stellplätze im Bereich der Wohnbebauung).

Die berechneten Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde ermittelt, dass Maßnahmen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht zu treffen sind. Relevante Vorbelastungen im Bereich der Immissionsorte an der Dr.-Unruh-Straße durch andere gewerbliche Anlagen, insbesondere zur Nachtzeit, wurden anlässlich eines Ortstermins nicht festgestellt. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zur Tag- und Nachtzeit für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB.

Im Bereich der geplanten Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zur Tag- und Nachtzeit.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden deutlich unterschritten.

### Gutachterliche Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018

Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm (Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB vom 12. Juli 2018) hinaus auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.

Im Ergebnis ist hier zu entnehmen, dass sich für den Bestand zur Tagzeit teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes (55 dB(A)) der DIN 18005 ergeben; zur Nachtzeit wird der Orientierungswert (45 dB(A)) der DIN 18005 knapp eingehalten.

Mit Berücksichtigung des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs der geplanten Pflegeeinrichtung und der geplanten Wohnhäuser ergibt sich zur Tagzeit eine

geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 1 dB(A)). Zur Nachtzeit beträgt die Erhöhung der Beurteilungspegel 2 bis 4 dB(A).

Die Beurteilungspegel allein aufgrund der vorliegenden Planung (Pflegeeinrichtung und Wohnhäuser) liegen sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit jeweils unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.

Für den Gesamtverkehr (Bestand zuzüglich Planung) zur Tag- und Nachtzeit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sicher eingehalten.

#### **14. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.

Derzeit wird das Plangebiet allein über den Kreuzungspunkt Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erreicht. Künftig soll das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar über die Dr.-Unruh-Straße westlich des Plangebietes verkehrlich (Kfz) erschlossen werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Straße) und auf dem Grundstück anzulegende Wege und Fußwege, die auch an die umliegenden öffentlichen Straßen anbinden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Im Zuge der Abwägung hat sich die Hansestadt Wismar nochmals mit der verkehrlichen (insbesondere Kfz-Verkehr) Erschließung des Plangebietes auseinandergesetzt. Dazu wurde die Bestandssituation betrachtet und die verschiedenen Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung untersucht. Eine Zufahrt über die Kanalstraße konnte aus topografischen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Dazu wurde eine Variantenuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes geführt. Die Variantenuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis stellte sich die Variante der Anbindung über die Dr.-Unruh-Straße als am günstigsten heraus. Darüber hinaus sind weitere Anbindungen des Plangebietes für den fußläufigen Verkehr an die angrenzenden Straßen vorgesehen, jedoch sind diese nicht festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Dr.-Unruh-Straße wurde unter Einbeziehung der Verkehrsbehörde festgesetzt.

Die angrenzenden Straßen sind öffentliche Straßen und geeignet für die Aufnahme des anlagenbezogenen Verkehrs des Plangebietes; eine Beschränkung der Befahrbarkeit ist nicht vorhanden und nicht ausgeschildert.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Die Breite der Gehwege von 1,70 m berücksichtigt einen Verkehrsraum von 1,20 m für Rollstuhlfahrer/ Personen mit Rollatoren zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,25 m. Mit der im Konzept beabsichtigten Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern wird der Sicherheitsaspekt bei der beabsichtigten Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Pflegezentrums hinreichend gewürdigt. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch keine Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern festgesetzt werden; der im Bebauungsplan dargestellte Straßenquerschnitt besitzt einen empfehlenden Charakter.

Die Erschließungsstraße ist am Ende mit einer Wendemöglichkeit versehen und wurde während des Planaufstellungsverfahrens entsprechend festgesetzt. Die

vorgesehene Wendeanlage entspricht RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 für einen zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6,00 m.

Die Hansestadt Wismar hat eine Stellplatzsatzung erlassen (*"Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)"*). Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben. In den vorliegenden Bebauungsplan wurden entsprechende Regelungen aufgenommen. Hierzu sh. auch Pkt. 9.7 dieser Begründung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nunmehr in den Außenanlagen 99 Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie 17 Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen, um die Baugebiete mit den erforderlichen Stellplätzen zu versorgen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; offene Stellplätze (nicht überdachte) sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig; ausnahmsweise kann auch die private Verkehrsfläche für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Dieser Stellplatzschlüssel berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit zuzüglich 10% für Gäste. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt.

Überschläglich wurden die Flächen für die Stellplätze unter Zugrundelegung des vorliegenden baulichen Konzeptes geprüft. Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten sechs Häuser mit je 15 Wohneinheiten, also insgesamt 90 Wohneinheiten geplant.

Das Pflegezentrum ist mit bis zu 130 Plätzen vorgesehen.

Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/ Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil. Da sich die weiteren zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, nicht störende Handwerksbetriebe etc. dem Nutzungszweck Seniorenpflegeeinrichtung dienen und mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen müssen, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen mit dem gewählten Stellplatzschlüssel abgedeckt sind und eine zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht erforderlich ist.

Den Anforderungen an den Stellplatzbedarf ist nachzukommen; bei der Anordnung der Flächen für die Stellplätze wurde - soweit möglich - versucht, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

## **15. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der vormaligen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie der Bebauung in der Umgebung ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar durch den vorhandenen Leitungsbestand und notwendige Erweiterungen des Leitungsbestandes im Lenensruher Weg und in der Dr.-Unruh-Straße sichergestellt ist.

Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Die Hansestadt Wismar hat die "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Hansestadt Wismar (Abwassersatzung der Hansestadt Wismar)" in der Fassung der 1. Änderung erlassen. Hiernach besteht Anschluss- und Benutzerzwang.

Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung zu schaffen.

### **15.1 Wasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Das Unternehmen wurde am Verfahren beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass für die Trinkwasserversorgung eine Versorgungsleitung durch das Plangebiet zu verlegen ist. Die Verlegung erfolgt innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße. Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trasse wurde innerhalb der Baugebietsfläche dargestellt und nachrichtlich übernommen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind durch den Vorhabenträger mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Bauleitplanung eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu treffen ist; ggf. ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

### **15.2 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung ist zu beachten.

Die Hansestadt Wismar hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen.

Der Betrieb wurde am Verfahren beteiligt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar zu vereinbaren. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden. Die weitere Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist im Zuge der weiterführenden Planung durch den Vorhabenträger abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Bauleitplanung eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb zu treffen ist; ggf. ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

### 15.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Trennsystem abzuleiten.

Es wird auf die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung verwiesen.

Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung in den südlich gelegenen "Volkshausgraben" (Gewässer II. Ordnung). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den "Volkshausgraben" möglich, wobei die Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Dazu sind entsprechend dem Erfordernis technische Einrichtungen zu schaffen. Diese sind innerhalb des Plangebietes bspw. als Nebenanlagen zulässig und entsprechend zu errichten. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich. Die Variabilität zur Anordnung der Regenwasserrückhaltebecken soll gewährleistet werden.

Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern; dies ist jedoch nach dem derzeitigen Stand nicht geplant. Im Falle der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstückgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen zu erbringen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Vorsorglich wird auf die zukünftige Lage in der Trinkwasserschutzzone III A und die daraus resultierenden Anforderungen verwiesen.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten (sh. auch vorhergehend). Vor Satzungsbeschluss wurde diesem Regenwasserkonzept seitens der zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe Wismar zugestimmt, vorbehaltlich weitergehender Anpassungen in nachgelagerten Planungsphasen.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen von privaten Einwendern, die durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung der diesbezüglichen Situation befürchten, hat der EVB (Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Schreiben vom 13.08.2018) mitgeteilt, dass es gegenüber den aktuellen Verhältnissen zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes kommt; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird eine schadlose Regenentwässerung sichergestellt.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und

damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind jedoch in jedem Fall die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild fließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. *„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kuper, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“* (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)). Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus.

#### **15.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Hansestadt Wismar sichert die Löschwasserbereitstellung (Grundschatz). Gemäß dem vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Brandschutznachweis ist ein Löschwasserbedarf (Grundschatz) von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu sichern; die Hydranten im Umkreis von 300 sind heranzuziehen. Sollten noch weitere Hydranten erforderlich sein, sind diese im Zuge der Erschließung durch den Vorhabenträger zu errichten.

Die Stadtwerke Wismar GmbH stellt laut Konzessionsvertrag mit der Hansestadt Wismar Löschwasser nach Möglichkeit zur Verfügung. Der Einbau von Hydranten erfolgt bei technischer Notwendigkeit; Standorte für zusätzliche Hydranten müssen den Stadtwerken benannt werden. Für die dauerhafte Bereitstellung der benötigten Löschwasserkapazität ist eine zweiseitige Einbindung erforderlich.

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität bei Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist die Installation von technischen Einrichtungen, die dem entgegenwirken bzw. das Risiko mindern, zu prüfen. Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen im Anschluss an Trinkwasserinstallationen ist darauf zu achten, dass sich stagnierendes Wasser nicht bilden kann oder ganz von der Trinkwasserversorgungsanlage ferngehalten wird. Die geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften sind im Zuge der weiterführenden Planung zu beachten.

Die Anforderungen an den Objektschutz sind im Rahmen der Planung und Durchführung des Vorhabens zu beachten.

#### **15.5 Energieversorgung/ Gasversorgung**

Ein Fernwärmenetz ist im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Seitens des Vorhabenträgers bestehen nach derzeitigem Stand keine konkreten Angaben zur Erstellung eines Nahwärmenetzes innerhalb des Bebauungsplanes, wie z.B. Blockheizkraftwerk oder ähnliches. Dies kann im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entsprechend geprüft werden.

Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sind für die Strom- bzw. Gasversorgung zuständig und wurden am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt. Eine Versorgung mit Gas wäre möglich.

#### **15.6 Telekommunikation**

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an das Telekommunikationsnetz in der Umgebung des Plangebietes möglich ist. Innerhalb des Plangebietes stehen für die Leitungsführung private Flächen zur Verfügung. Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, teilweise bereits außer Betrieb. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Anforderungen der Telekom zu beachten. Es sind geeignete und ausreichende Trassen bereit zu halten. Weitergehende Abstimmungen sind in der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

#### **15.7 Abfallentsorgung**

Der Vorhabenträger wird die Abfallentsorgung im Plangeltungsbereich über die private Straße regeln. Das Entsorgungsfahrzeug des zuständigen Entsorgungsbetriebes soll entsprechend auf dem Grundstück wenden. Eine Wendeanlage ist innerhalb der Vorhabenfläche am Ende der privaten Erschließungsstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich während des Aufstellungsverfahrens ergänzt. Die vorgesehene Wendeanlage entspricht RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 für einen zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6,00 m. Ggf. wird eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Entsorgungsunternehmen getroffen.

Während der Baumaßnahmen ist eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sicherzustellen. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

## 16. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,26 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar gliedern sich wie folgt auf:

<b>Art der Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	
<b>Baugebiete</b>		<b>21.137</b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (davon innerhalb der Baugrenze)	4.162 (1.216)*	
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (davon innerhalb der Baugrenze)	9.900 (2.407)*	
Sonstiges Sondergebiet "Senioren- pflegeeinrichtung" (davon innerhalb der Baugrenze)	7.075 (2.148)*	
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privat, verkehrsberuhigter Bereich</b>		<b>1.536</b>
<b>Flächen für Stellplätze</b>		<b>2.680*</b>
Umgrenzung der Fläche für Stell- plätze innerhalb WA 1	953*	
innerhalb WA 2	1.062*	
innerhalb SO	665*	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>22.673 m<sup>2</sup> ≈ 2,26 ha</b>

\* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

## 17. Auswirkungen der Planung

### 17.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Hansestadt Wismar. Es ist mit mehreren Gebäuden bebaut und wurde in der Vergangenheit als städtisches Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Vor einigen Jahren wurde die Nutzung aufgegeben; die Gebäude stehen leer. Eine weitere Nutzung als Krankenhausstandort ist nicht beabsichtigt; das Krankenhaus hat an seinem Standort am Friedenshof bereits entsprechende Möglichkeiten genutzt.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles wird die Nutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet ebenfalls nicht verfolgt. Die vorhandenen Gebäude werden abgebrochen und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neubebauung für eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung sowie für erfolgen.

## **17.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt nicht weiter von der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße. Es wird eine neue Anbindung von der Dr.-Unruh-Straße planungsrechtlich festgesetzt. Fußläufige Anbindungen an die angrenzenden öffentlichen Straßen sind davon unberührt und auch vorgesehen.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes in dem Maße vorgesehen, dass der Bedarf aufgrund der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann.

Mit der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der derzeitigen Situation des Leerstandes. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Die Auswirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen wurden gutachterlich betrachtet. Gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Die Belange des Schallschutzes aufgrund von Nutzungen in der Umgebung, die auf das Plangebiet wirken, werden beachtet. Ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) wurde während des Verfahrens erstellt; entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden festgesetzt.

Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die Umgebung wurden während des Planaufstellungsverfahrens betrachtet. Dazu wurden ebenfalls gutachterliche Betrachtungen vorgenommen.

## **17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund des geplanten Konzeptes, welches die Errichtung einer Seniorenresidenz mit Pflegezentrum zum Ziel hat, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren oder Pflegebedürftige innerhalb des Plangebietes selbst gedeckt werden kann. Darüber hinaus können ggf. auch die Senioren oder pflegebedürftigen Personen in der Umgebung die geplante Einrichtung nutzen und somit davon profitieren. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Bedarf für die Infrastruktur für öffentliche Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze oder ähnliches ausgelöst wird.

## **17.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Pkt. "10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung" dieser Begründung verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Pkt. "13.2 Immissionsschutz" und dem Pkt. "7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" sowie unter Punkt "10.1 Schutzgut Mensch" dieser Begründung verwiesen.

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume. Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein

Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.

Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umgesetzt. Die Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zusätzlich werden Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € geleistet.

## **18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **18.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

### **18.2 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

### **18.3 Gewässerschutz**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies

trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

#### **18.4 Artenschutzrechtliche Belange**

##### Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 16.6 - Ökologische Baubegleitung.

#### **18.5 Gehölzschutzmaßnahmen**

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

#### **18.6 Ökologische Baubegleitung**

##### Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden, z.B. durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

### **18.7 Belange des Bodenschutzes**

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

### **18.8 Baudenkmale/ Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.

Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:

- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde

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

#### **18.9 Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

#### **18.10 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

#### **18.11 Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

#### **18.12 Immissionsschutz**

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg“ auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

#### **18.13 Sichtfelder**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

#### **18.14 Trinkwasserleitung**

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen.

Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

## **TEIL 2** **Ausfertigung**

---

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplans Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am ..... gebilligt.

Hansestadt Wismar, den

(Siegel)

Thomas Beyer  
Bürgermeister  
der Hansestadt Wismar

### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 3881 / 7105 - 0  
Telefax 0 3881 / 7105 - 50  
[pbm.Mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.Mahnel.gvm@t-online.de)

## **Anhang**

---

### Anhang 1

Darstellung Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber dem Bestand und der Umgebung

### Anhang 2

Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar