



SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27/92 "WOHNGEBIET DAMMHUSEN-SÜD"

für das Gebiet zwischen der Dammhusener Chaussee im Nordwesten, dem Dammweg im Nordosten, den Flächen nördlich der Bebauung am Herbstasternweg im Südosten sowie dem Begonienweg im Süden und Westen

BEGRÜNDUNG

24.11.2005

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl. Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar

Tel. 03841-28 75 97/98
Fax 03841-28 75 99

www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de



4706400

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 "Wohngebiet Dammhusen Süd"

Begründung

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Planungsziele | 2 |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 Grundstückseigentümer, Erschließungsträger | 3 |
| 1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung | 3 |
| 2. Bebauungskonzept | 4 |
| 2.1 Derzeitige Nutzung | 4 |
| 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 5 |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 2.4 Verkehrserschließung | 8 |
| 2.5 Flächenbilanz | 10 |
| 3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung | 10 |
| 3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit | 10 |
| 3.2 Grünordnungsplan: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik | 11 |
| 3.3 Veränderung des Eingriffs in Natur und Landschaft | 11 |
| 3.4 Ausgleichs- und Grünstaltungsmaßnahmen | 13 |
| 4. Immissionsschutz | 15 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 17 |
| 5.1 Allgemeines | 17 |
| 5.2 Trink- und Löschwasserversorgung | 17 |
| 5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung | 17 |
| 5.4 Energieversorgung | 18 |
| 5.5 Telekommunikation | 18 |
| 5.6 Abfallentsorgung/Altlasten | 18 |
| 6. Sonstiges | 19 |

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 28.2.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 "Wohngebiet Dammhusen Süd" gemäß § 8 i.V.m. 2 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) beschlossen.

Dem Beschluss liegt ein Antrag des Erschließungsträgers des Wohngebietes zu Grunde, die bisher unbebauten Flächen des Wohngebietes neu zu überplanen, um sie einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können.

In dem seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27/92 sind rund ein Drittel der Flächen bisher nicht bebaut. Der nördliche Teil zwischen Begonienweg, Dammhuser Chaussee und Dammweg (ehemals WA 25-31 und 34) war ursprünglich vorwiegend für eine Erschließung und Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie u.a. für ein Hotel vorgesehen. Aufgrund der Entwicklung des Wohnungsmarktes besteht seit einiger Zeit dafür kein Bedarf mehr. Die Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung besteht jedoch nach wie vor. Daher ist eine Reduzierung der Geschossigkeit, eine Anpassung der Erschließung und damit eine Vorbereitung für eine Bebauung als Einfamilienhausgebiet geplant. Es sollen vorwiegend Einzelhäuser sowie untergeordnet Doppel- oder Reihenhäuser zugelassen werden.

Im Zentrum des Wohngebietes, welches vom Begonienweg umschlossen wird, war im nördlichen Teil (ehemals WA 38) ein Einkaufszentrum geplant. Auch dieses lässt sich heute in der ursprünglich angedachten Größenordnung nicht mehr realisieren. Daher soll in Anpassung an die umgebende Reihenhausbebauung eine max. zweigeschossige Bebauung von Einfamilienhäusern als Reihen- oder Doppelhäuser ermöglicht werden. Nördlich davon soll zwischen Begonienweg und Dammhuser Chaussee innerhalb eines Mischgebietes die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Nahversorgers mit max. 700 m² Verkaufsfläche geschaffen werden.

Der südliche, zentrale Bereich am Irisweg war für eine Ansiedlung kirchlicher, schulischer und sozialer Einrichtungen vorgesehen. Hier zeigt sich über 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und für die mittelfristige Zukunft - in Anbetracht der Gesamtentwicklung in Wismar hinsichtlich sinkender Schülerzahlen und der Konzentration auf vorhandene Einrichtungen - ebenfalls kein Bedarf an größeren Einrichtungen. Daher sollen diese Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Auch innerhalb der WA-Flächen können jedoch bei Bedarf kirchliche oder soziale Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten errichtet werden.

Außerdem soll eine zusätzliche Bushaltestelle eingeordnet werden.

Bei der Änderungsplanung waren die vorhandenen Erschließungsanlagen und die vorbereiteten Anbindepunkte möglichst zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Baugebiet Dammhusen-Süd städtebaulich abzurunden und die seit Jahren unbebauten Restflächen einer angepassten Bebauung zuzuführen. Mit der städtebaulichen Abrundung sowie der Fertigstellung der Grünanlagen wird eine Aufwertung des gesamten Wohngebietes wie auch des Stadtteiles Dammhusen erreicht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Wismar-Dammhusen zwischen der alten Ortslage Dammhusen und der Westtangente Wismar und wird begrenzt durch:

- die Dammhusener Chaussee im Nordwesten,
- den Dammweg im Nordosten,
- die Flächen nördlich der Bebauung am Herbstasterweg im Südosten,
- den Begonienweg im Süden und im Westen.

Die Parkanlage im Zentrum des Wohngebietes und die vorhandenen, dreigeschossigen Wohngebäude nördlich davon sind vom Geltungsbereich ausgeschlossen, da kein Erfordernis zur Überplanung besteht.

Das Plangebiet ist insgesamt rund 11,9 ha groß.

1.3 Grundstückseigentümer, Erschließungsträger

Der Erschließungsträger für das Wohngebiet Dammhusen-Süd ist die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Gartenstadt Wismar mbH & Co.KG, c/o HSH N Immobilien Development GmbH, Rosenstraße 11, 20095 Hamburg.

Die Gesellschaft hat das Gebiet im Sommer 1999 vom vorherigen Erschließungsträger übernommen. Die brachliegenden Bauflächen befinden sich im Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft und sollen nach der Erschließung an private Bauherren verkauft werden. Die Erschließungsstraßen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Auch die Parkanlage, die Grünflächen an der Dammhusener Chaussee und der Tobepplatz am nordöstlichen Gebietsrand wurden nach der Fertigstellung an die Stadt übergeben. Die bereits bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehören unterschiedlichen, privaten Grundstückseigentümern.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung

Der als planungsrechtliche Grundlage zu beachtende, wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weist den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche aus. Diese wird nördlich und westlich von Grünflächen begrenzt. Der Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung wird dem Entwicklungsgebot gemäß § Abs. 2 entsprechend, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlässe und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10000, ein Lage- und Höhenplan sowie ein Leitungsplan im Maßstab 1:500 vom Sept. 2004, hergestellt durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, verwendet.

2. Bebauungskonzept

2.1 Derzeitige Nutzung

Die mit der 1. Änderung überplanten Flächen sind weitgehend unbebaut und liegen derzeit brach. Sie schließen direkt an die bebauten Flächen des Begonienweges, des Irisweges und des Herbstasternweges an.

Die Erschließung des Bebauungsgebietes "Dammhusen-Süd" begann 1993. Seitdem wurden die Erschließungsanlagen mit dem Begonienweg als zentralem Erschließungsring hergestellt und die westlich, südlich und östlich gelegenen Flächen in mehreren Bauabschnitten bebaut. Entsprechend der ursprünglichen Planung wurden am Gebietseingang sowie im westlichen Teil des Ringes dreigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet. Die innere und äußere Bebauung des Begonienweges erfolgte durch zweigeschossige Reihenhauszeilen. Dahinter wurden, jeweils mit Ringerschließungen, in verschiedenen Bauabschnitten Gebiete für eine Einfamilienhausbebauung erschlossen. Diese sind heute weitgehend bebaut.

Durch die veränderte Marktsituation und den sinkenden Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie aufgrund der eingangs geschilderten, veränderten Situation bezüglich des Bedarfs an Einkaufszentren und Gemeinbedarfseinrichtungen blieben die Flächen im Geltungsbereich leer.

Die unbebauten Flächen befinden sich im Zentrum des Wohngebietes nördlich der Parkanlage sowie nordöstlich des Begonienweges und reichen bis zur Dammhusener Chaussee und den Dammweg. An der Dammhusener Chaussee wurden die Grünflächen bereits hergestellt, Bäume angepflanzt und ein Radweg angelegt.

Die Geländehöhen liegen im Zentrum zwischen ca. 15 und 17 m ü.HN. In nordöstliche Richtung steigt das Gelände zum Dammweg auf bis zu 24 m ü.HN an.

Dieser Bereich wurde für eine Erschließung vorbereitet, es existieren Anbindepunkte am Begonienweg. Die Fläche wurde z.T. bereits katastermäßig geteilt. Eine innere Erschließung erfolgte jedoch nicht. Da die Bauflächen ursprünglich als Ackerland genutzt wurden, ist kein Baum- oder sonstiger höherwertiger Vegetationsbestand vorhanden.

Vom Begonienweg nach innen abzweigend wurden der Dahlienweg und der Irisweg hergestellt. Südlich des Dahlienweges befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, am Irisweg wurde eine Reihenhausanlage errichtet, ebenso im westlichen Bereich des Begonienweges.

Innerhalb der randlichen Grünflächen wurde eine Reihe von Versorgungsleitungen verlegt (u.a. Hochdruckgasleitungen), z.T. auf den Flächen der Grundstücksentwicklungsgesellschaft. Daher ist ein Flächenaustausch mit der Hansestadt Wismar durchzuführen. Die betreffenden Flächen sollen in die öffentlichen Grünflächen einbezogen und stattdessen randliche Grünflächen von der Stadt für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bleibt weitestgehend unverändert bestehen. Nur zwischen Begonienweg und Dammhusener Chaussee soll mit der Ausweisung einer Mischgebietsfläche (MI) die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² sowie ergänzender Versorgungseinrichtungen wie Bäcker oder Frisör oder sonstiger, nicht störender Gewerbe- oder Dienstleistungseinrichtungen gegeben werden. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Einrichtungen zur Versorgung des Wohngebietes, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kulturelle oder soziale Einrichtungen sind zulässig. Die Nutzung für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Konzeptionell ist vorgesehen, den Begonienweg städtebaulich durch eine den vorhandenen Gebäuden angepasste Bebauung abzurunden. Der Ring des Begonienweges soll daher durch eine vorwiegend zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung geschlossen werden. Damit wird eine sinnvolle Abstufung zu den dreigeschossigen Wohngebäuden geschaffen und eine Anpassung an die vorhandene zweigeschossige Reihenhausbebauung erreicht. Im Eingangsbereich (WA 40) wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. In den WA 36, 37, 41, 42 und 43 ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, allerdings ist auch eine aufgelockerte eingeschossige Bebauung zur Parkanlage im Zentrum bzw. im Übergang zu den WA 44 - 47 möglich.

Bezüglich der Haustypen erfolgt im Zentrum keine Beschränkung, d.h. es sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zulässig. Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass max. zwei WE je Einzelhaus, zwei WE je Doppelhaushälfte und eine WE je Reihnhaus zulässig sind.

Diese Bebauung soll sich im Inneren des Ringes (Planstraße 1) sowie am Irisweg fortsetzen. Hier werden für die bereits realisierten, zweigeschossigen Reihenhäuser ebenfalls zwei Vollgeschosse (statt ehemals drei) festgesetzt, um dieses Maß der Bebauung auch langfristig nicht zu überschreiten.

Im Zentrum bildet die Planstraße 1 die optische Verlängerung der Gebietszufahrt über den Kreisel hinweg. Sie zieht sich bis in die Gebietsmitte und soll von einer Baumreihe gesäumt werden. Dadurch bildet sich ein attraktiver Eingangsbereich zum Wohngebiet mit einer zentralen Blickachse heraus.

Die Firsthöhe wird in den zweigeschossigen Bereichen mit 11,0 m festgesetzt, die Dachneigung zwischen 15° - 45°. Mit den flachen Dachneigungen sollen auch moderne Bauformen ermöglicht werden. Für eingeschossige Häuser in diesen Gebieten sollen Flachdächer Dächer hingegen ausgeschlossen werden, um eine bessere Angleichung an die Höhen der zweigeschossigen Gebäude zu erreichen und damit ein harmonischeres Siedlungsbild zu erhalten. Daher wird für diese eine Dachneigung zwischen 25° und 48° festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und entspricht damit der vorherigen Grundstücksausnutzung bzw. nimmt im Bereich des ehemals geplanten Einkaufszentrums um 0,2 ab. Es gilt die offene Bauweise, d.h. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig.

In nordöstlicher Richtung schließen sich bis zum Dammweg die Flächen für eine Einfamilienhausbebauung an, die in aufgelockerter Weise eingeschossig bebaut werden sollen (WA 44 - 47). Das Erschließungsmuster orientiert sich dabei an den vorhandenen Ringstraßen der Einfamilienhausgebiete. Es sind zwei voneinander getrennte Bereiche vorgesehen, die über die vorhandenen Anbindepunkte des Begonienweges erschlossen werden. Diese beiden "Ringsysteme" werden jeweils von einer Querspange unterteilt. So lassen sich diese Gebiete über mehrere Bauabschnitte in den kommenden Jahren erschließen und bebauen.

Die Planstraße 2 bildet eine Verbindung vom Begonienweg zum Dammweg. Sie dient als zusätzliche Anbindung des Wohngebietes Dammhusen Süd, falls der Begonienweg versperrt ist. Da sie jedoch keine zweite Hauptzufahrt darstellen soll, wird sie in den östlichen Ring integriert und mit den Mindestausbaubreiten versehen. Damit wird sie gegenüber dem Begonienweg deutlich herabgestuft und unattraktiver als allgemeine Gebietszufahrt. Außerdem sind am Dammweg Aufpflasterungen vorhanden, so dass kein hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Aus Sicherheitsgründen sind zur Wahrung der Sichtverhältnisse auf den Grundstücken, die südöstlich und südwestlich an die Planstraße 2 angrenzen, Nebenanlagen und Einfriedungen oder Anpflanzungen in einem 1,50 m breiten Streifen ab Straßenbegrenzungslinie nur mit einer Höhe bis zu max. 0,4 m zulässig.

Für die Einfamilienhausgebiete ist bei vorgesehenen Grundstücksgrößen zwischen vorwiegend 400 m² und 500 m² (größere Grundstücke sind möglich) eine GRZ von 0,4 bei offener Bauweise geplant. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der WE wird auf zwei bei Einzelhäusern und eine WE je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine ungewollte Verdichtung zu vermeiden. Die max. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise wird mit 9,0 m, die Sockelhöhe mit 0,5 m und die Dachneigung mit 25° - 48° festgesetzt. Im WA 47 sollen nur wenige Festsetzungen zur Gestaltung erfolgen, um hier ein für alle Hausformen offenes Wohngebiet zu ermöglichen. Dafür bietet sich die attraktive Randlage am Park im Osten des Wohngebietes an.

Insgesamt sind mit der Änderungsplanung entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung ca. 70 Grundstücke innerhalb und nordöstlich des Begonienweges für eine max. zweigeschossige Bebauung mit vorwiegend Reihen- oder Doppelhäusern vorgesehen. Ca. 100 Grundstücke stehen für eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern zur Verfügung. Auf geeigneten Flächen können bei Bedarf auch Doppelhäuser errichtet werden.

Da sich die Eckgrundstücke im nordwestlichen Teil des Herbstasternweges (WA 24) bisher nicht abwassertechnisch erschließen ließen, kam es zu einer Verschiebung der Grünflächen und Neuausrichtung des Baufeldes. Diese Grundstücke wurden daher in den Geltungsbereich der Änderung mit einbezogen und entsprechend den gegebenen Verhältnissen überplant. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Kfz-Stellplätze sind entsprechend dem erforderlichen Bedarf auf den privaten Grundstücken herzustellen. Die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen dafür ist nicht zulässig. Dabei ist auf die Sichtfelder, insbesondere in Kurvenbereichen zu achten. Stellplätze und Garagen müssen nach § 48 Abs. 9 LBauO so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung keine Gefahr oder unzumutbare Belästigung hervorruft.

Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Gewerbe- und Wohnkomplexes vorgesehen. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Läden und Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils max. 700 m² zulässig. Sie sollen der gebietsnahen Versorgung dienen, großflächige Einzelhandels-einrichtungen sind an diesem Standort nicht geplant. Des Weiteren sind Büroräume sowie Wohnungen möglich. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden ausgeschlossen. Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung (Firsthöhe max. 12,5 m) bei einer GRZ von 0,6 und der abweichenden Bauweise (bis über 50 m Gebäudelänge) zulässig. Mit der großzügigen Ausweisung der Baugrenzen soll eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Die benötigten Stellplätze werden innerhalb der Baugrenzen der MI-Fläche sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen untergebracht. Die konkrete Anordnung der Stellplätze richtet sich nach der künftigen Stellung der Gebäude. Die Stellplätze dürfen auf der vorhandenen Abwasserleitung errichtet werden, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wurde. Je 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß textlicher Festsetzungen anzupflanzen.

Die Gasleitungen sollen aus dem MI-Gebiet heraus in die öffentliche Grünfläche verlegt werden. Dazu wurden Abstimmungen mit den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar und EON/Hansegas geführt.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotentials und des geplanten Charakters eines ruhigen Einfamilienhausgebietes mit beabsichtigten Grundstücksgrößen ab ca. 400 m² bei einer GRZ von 0,4 nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwinger nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

Im Norden und Westen werden die Wohn- und Mischgebiete von breiten Grünzügen umrandet, die mit Baumreihen und –gruppen bepflanzt wurden bzw. werden und eine attraktive Einbindung des Wohngebietes gewährleisten. Fußwege führen zu benachbarten Straßen bzw. zum Tobepplatz im Osten. Im Südwesten wird zur Bebauung am Herbstasternweg ebenfalls ein breiter Grünzug als Parkanlage gestaltet, der die Fortsetzung der vorhandenen Parkanlage bildet und damit eine Grünvernetzung bis zum Dammweg sichert. Zum Tobepplatz hin ist eine Sichtschutzpflanzung anzulegen.

Die Baugebiete wurden fortlaufend nummeriert. Dabei orientiert sich die Nummerierung an der Ursprungsplanung. Die Baugebiete 24, 33 und 35 – 37 bleiben weiterhin bestehen. Um Verwechslungen mit der alten Planung zu vermeiden, wurden die restlichen Wohnbauflächen neu nummeriert, beginnend mit 40. Bereiche mit gleichartigen Festsetzungen bzw. mögliche Bauabschnitte wurden dabei zusammengefasst.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen unter Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken.

Die Festsetzungen betreffen daher den Ausschluss glasierter und gebietsweise buntfarbener Ziegel und von reflektierenden Dachmaterialien. Diese gelten als ortsuntypisch und sollen daher hier nicht zum Einsatz kommen. Im Mischgebiet ist die Verwendung von nicht reflektierenden Blechdächern zulässig. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude können auch in anderen Materialien ausgebildet werden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 70 cm zum First, mind. 50 cm zur Traufe und mind. 125 cm zur Giebelinnenseite aufweisen.

Die Nutzung solarer Energien ist zur Reduzierung des CO₂ - Aufkommens zu empfehlen.

Die Fassaden sind als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszubilden. Holzhäuser sind im Bereich der eingeschossigen Bauweise zulässig, während – in Anpassung an die vorhandenen Bebauung – die Holzbauweise am Begonienweg eingeschränkt wird. Auch entlang der Dammsusener Chaussee sollen keine reinen Holzhäuser errichtet werden (WA 44). Ungegliederte Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Dadurch sollen insbesondere die Fassaden des möglichen Versorgungszentrums städtebaulich bzw. gestalterisch aufgewertet werden.

Die Verwendung von reflektierenden Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist in allen Baugebieten unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen. Auch diese Bauvorschriften dienen dazu, gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Standplätze für Müllbehälter und Einfriedungen sollen ortsbildgerecht gestaltet werden und der Attraktivität des Wohngebietes nicht entgegenstehen, sondern seine Eingrünung befördern.

Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist zudem die Größe von Werbeanlagen beschränkt.

2.4 Verkehrserschließung

Der Begonienweg bildet die Hauptverkehrserschließung des Wohngebietes, die von der Dammsusener Chaussee abzweigt. Der Begonienweg ist einschließlich Fußwegen, Parkplätzen und Baumscheiben als Sammelstraße hergestellt worden. Von hier zweigen die Ringstraßen der einzelnen Wohngebiete als Nebenstraßen ab. Diese sind als Mischverkehrsflächen in verkehrsberuhigter Weise in einem Ausbauquerschnitt von insgesamt 6,0 m in Pflaster-/Asphaltbauweise gebaut worden. Das Konzept der verkehrsberuhigten Ringstraßen hat sich in der Gartenstadt bewährt und soll daher für die neuen Bauabschnitte fortgesetzt werden.

Eine Ausnahme bildet die Planstraße 2, die als Verbindung vom Begonienweg zum Dammweg fungiert. Sie ist gemäß EAE 85/95 in einem Ausbauquerschnitt von 4,75 m für Kfz und einem separaten Fußweg in einer Breite von 1,75 m geplant. Die Planstraße 2 soll im Falle einer Sperrung des Begonienweges die Zu- und Abfahrt zum

Wohngebiet gewährleisten. Damit sie nicht als zweite Hauptzufahrt genutzt wird, wurde die Trasse in den östlichen Erschließungsring eingebunden, um sie für den Durchgangsverkehr im Vergleich zur Hauptzufahrt unattraktiv zu machen.

Der Irisweg soll aufgrund des vorhandenen, an der ehemals geplanten Nutzung orientierten Straßenquerschnitts und vorhandener Leitungen als Anliegerstraße mit separatem Gehweg innerhalb der Tempo-30 Zone ausgebildet werden. An der nord-westlichen Seite wird ein Park- und Grünstreifen ergänzt, wobei der Zugang zum Spielplatz von Parkflächen freizuhalten ist.

Die Mischverkehrsflächen orientieren sich gestalterisch am Bestand (Herbstasternweg, Lilienweg, Primelweg usw.). Die Fußwegbereiche sind in Pflasterbauweise herzustellen, die Herstellung der Fahrbahn erfolgt in Asphaltbauweise. In den Zufahrtbereichen vom Begonienweg wird der Fußweg beidseitig geführt und verläuft dann einseitig entlang der Außenseiten der Ringstraßen.

Begleitend werden auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten - je Straßenzug einheitlich - einheimische Laubbäume gepflanzt. Damit wird eine dem Wohngebiet und der gewünschten Aufenthaltsqualität entsprechende Erschließung gewährleistet.

Die Errichtung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum erfolgt, wie in den Straßenquerschnitten auf der Planzeichnung dargestellt, innerhalb der Planstraßen. Sie dienen damit gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Die genaue Lage richtet sich u.a. nach den Grundstückszufahrten und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. An der Planstraße 3 befinden sich zusätzliche Parkplätze. 2 Stellflächen sind außerdem vor dem Sammelcontainer-Stellplatz am Mischgebiet vorgesehen. Pkw-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der erforderlichen Anzahl herzustellen. Dabei sind in den Einfamilienhausgebieten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen auszusparen. Die öffentlichen Bereiche sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht für Rollstuhlfahrer auszubauen.

Zusätzlich in wassergebundener Decke herzustellende Fußwege gewährleisten kurze Verbindungen zu den umgebenden Wohngebieten in nördliche Richtung und den Grünflächen im Osten (Tobepplatz) und Süden (Park, Anschluss an den vorhandenen Fußweg). Der Fußweg vom Begonienweg zur Bushaltestelle an der Dammsusener Chaussee wird - im Zuge der Realisierung des geplanten Einkaufsmarktes - in nord-östliche Richtung zwischen das Mischgebiet und das Wohngebiet verschoben.

Zur Zeit befindet sich an der Zufahrt von der Dammsusener Chaussee ein Endhaltepunkt der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe (EVB) Wismar. Die Bushaltestelle liegt an der Dammsusener Chaussee. Künftig soll der Bus durch den Begonienweg fahren, um eine bessere ÖPNV-Erschließung des gesamten Wohngebietes zu erzielen. Dazu ist die Möglichkeit zur Errichtung einer weiteren Bushaltestelle im Südosten des Begonienweges mit Haltebuch und Wartehäuschen vorzusehen.

Die Bushaltestelle kann jedoch erst nach dem Abschluss der wesentlichen Baumaßnahmen in der Gartenstadt aktiviert werden, wenn der mögliche Begegnungsverkehr Lkw/Bus nicht mehr zum maßgebenden Begegnungsfall in der 5,50 breiten Straße gezählt werden muss, sondern der Begegnungsfall Bus/Pkw maßgebend ist. Ob eine Endhaltestelle oder eine Durchgangshaltestelle eingerichtet wird, wird nicht im Bauleitplanverfahren festgelegt, sondern im weiteren Abstimmungsverfahren der Stadt mit dem EVB. Dies betrifft auch die Buslinie und die Taktfrequenz.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 11,87 ha und unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1 Flächenbilanz

| Flächennutzung 1. Änderung B-Plan Nr. 27/92 | Flächengröße ca. in m² |
|--|--|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) zur Neubebauung | 70570 |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) bereits bebaut | 6930 |
| Mischgebiet (MI) | 4500 |
| Öffentliche Verkehrsflächen <i>davon:</i> Planstraße 1 und 1a | 15960 1400 |
| Planstraßen 2 und 3 | 4220 |
| Planstraße 4 | 2970 |
| Irisweg | 1200 |
| Begonienweg Bestand (innerhalb des Geltungsbereiches) | 4190 |
| Fuß- u. Radwege Bestand | 1305 |
| Fußwege neu | 350 |
| Bushaltestelle | 200 |
| öffentliche Parkflächen | 125 |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 180 |
| Öffentliche Grünflächen <i>davon:</i> Neuanlage | 19480 12730 |
| Bestand | 6750 |
| Private Grünflächen | 1050 |
| Σ | 118670 |

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVP, Pkt. 18.7.2 wird für bestimmte Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Bei der vorliegenden 1. Änderung handelt es sich nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27/92. Daher war lediglich zu ermitteln, ob die Veränderungen der zulässigen Bebauung zu einer Überschreitung der o.g. Schwellenwerte führt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Wie aus

der Bilanzierung und der Gegenüberstellung der bisher zulässigen und der künftig geplanten versiegelten Grundfläche (Kap. 3.3) hervorgeht, verringert sich die mögliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Vergleich zur Bestandsplanung um rund 3300 m². Die versiegelte Fläche für Straßen nimmt zu, in der Bilanz ist jedoch eine Reduzierung festzustellen, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine UVP notwendig sind.

3.2 Grünordnungsplan: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 ist eine Änderung der Bebauung und Erschließung im Geltungsbereich vorgesehen. Daher ist zu überprüfen, ob der Eingriff in Natur und Landschaft größer wird als in der bisherigen Planung und damit ggf. ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird oder ob die Eingriffsintensität möglicherweise abnimmt. Dazu wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" erarbeitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 19 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Diese Vorgaben wurden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

3.3 Veränderung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im vorliegenden Fall existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach dem der Eingriff gemäß B-Plan zulässig ist. Dazu wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Im Rahmen der Erschließung wurden bereits breite Grünflächen an der Dammhuser Chaussee sowie eine ausgedehnte Parkanlage im Gebiet angelegt. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen wurden eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet angepflanzt, Sukzessionsflächen angelegt usw.

Im Rahmen der 1. Änderung ist nun zu prüfen, welche Veränderungen der Eingriffsintensität verursacht werden. Auf eine erneute Bestandserfassung und Biotopbewertung wird daher verzichtet.

In dem Teil, der mit der 1. Änderung überplant wird, waren mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 27/92 folgende eingriffsrelevante Flächennutzungen vorgesehen:

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| WA mit GRZ 0,4: | 58210 m ² |
| WA mit GRZ 0,6 (Einkaufszentrum): | 12140 m ² |
| Gemeinbedarfsflächen GRZ 0,5: | 7310 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen. | 6850 m ² |

Im Folgenden werden die Eingriffe in der rechtskräftigen Planung denen der 1. Änderung gegenübergestellt. Sie setzen sich aus der Vollversiegelung durch die öffentlichen Verkehrsflächen und die Bebauung, der Teilversiegelung im Bereich der öffentlichen Fußwege sowie der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um max. 50 %, zusammen. Es ist in der Realität davon auszugehen, dass die maximale GRZ-Überschreitung nicht ausgenutzt wird, andererseits werden Flächen z.T. voll versiegelt. Diese mögliche Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige Nebenanlagen wurde daher pauschal als Teilversiegelung berechnet. Damit wird ein rechnerischer Mittelwert der maximal möglichen Bebauung gefunden.

Tab. 2: Gegenüberstellung der Eingriffsintensität

| Maßnahmen / Eingriffsflächen in m² * | rechtskräftiger B-Plan Nr. 27/92 ca. | 1. Änderung B-Plan Nr. 27/92 ca. | Veränderung ca. |
|--|---|---|------------------------|
| Vollversiegelung durch Bebauung lt. GRZ | 34223 | 30928 | - 3295 |
| Teilversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. lt. maximal zulässiger GRZ-Überschreitung | 17112 | 15464 | - 1648 |
| Vollversiegelung öffentliche Verkehrsflächen (ohne Bestand) | 6850 | 8915 | + 2065 |
| Teilversiegelung öffentliche Fußwege (ohne Bestand) | 280 | 350 | + 70 |
| Σ Vollversiegelung | 41073 | 39843 | - 1230 |
| Σ Teilversiegelung | 17392 | 15814 | - 1578 |

* vgl. Tab. 1

Aus der Tab. 2 geht hervor, dass die Versiegelung insgesamt mit der Änderungsplanung abnimmt.

Die maximal mögliche Vollversiegelung durch die Gebäude und die innere Erschließung des Wohngebietes mit öffentlichen Straßen beträgt ca. 39843 m². Die Teilversiegelung bei voller Ausnutzung der nach § 19 BauNVO maximal möglichen Überschreitung der GRZ um 50 % beträgt insgesamt ca. 15814 m².

Dem stehen die Werte der möglichen Versiegelung gemäß rechtskräftigem B-Plan von ca. 41073 m² für Vollversiegelung und ca. 17392 m² für Teilversiegelung gegenüber.

In der Bilanz werden künftig bei maximaler Versiegelung ca. 1578 m² weniger teil- und ca. 1230 m² weniger vollversiegelt. Dabei nimmt die Versiegelung durch Gebäude ab, während sie durch die Planstraßen zunimmt. In der Ursprungsplanung waren naturgemäß größere Flächen für die mehrgeschossigen Wohnblocks vorgesehen, die über breitere Erschließungsstraßen erschlossen wurden. In der vorliegenden

Planung werden Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung vorbereitet. Dadurch sind kleiner dimensionierte Straßen möglich. Die kleineren Parzellen erfordern allerdings auch ein dichteres Straßennetz.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Kompensationserfordernis im Vergleich zur Ursprungsplanung abnimmt.

3.4 Ausgleichs- und Grüngestaltungsmaßnahmen

Als eingriffsmindernde Maßnahmen dienen die Festsetzungen zur Firsthöhe der Gebäude, zum Schutz des Mutterbodens sowie die Festsetzungen zur Einbindung des vorhandenen Grünbestandes. Der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert sich durch die verminderte Geschossigkeit im gesamten Geltungsbereich. Statt der bisher zulässigen dreigeschossigen Bauweise ist nun eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig. Dies wirkt sich insbesondere auf den zum Dammweg hin ansteigenden Flächen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27/92 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und festgelegt wurden. Die Maßnahmen wurden nahezu vollständig, mit Ausnahme der noch nicht erschlossenen und bebauten Gebiete, realisiert. Dazu zählen die das Plangebiet umgebenden Gehölz- und Wiesenstreifen, das Wohngebiet gliedernde Grünstreifen, die der Biotopvernetzung dienen, die Anlage der ausgedehnten Parkanlage im Zentrum des Wohngebietes, die Anlage eines großen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens, die Anlage von Sukzessionsflächen sowie umfangreiche Baumanpflanzungen entlang der Straßen und an den Wohngebietsrändern.

Noch offen ist die Gestaltung des nordwestlichen Gebietsrandes zum Dammweg und die Fortführung der Parkanlage vom Begonienweg zum Dammweg.

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der vorliegenden Planung etwas verändert und im westlichen Teil z.T. schmaler gestaltet als in der Ursprungsplanung. Westlich des Irisweges wird die Parkfläche hingegen vergrößert. Am Wohngebietseingang wird außerdem eine zu gestaltende private Grünfläche festgesetzt. Diese soll als Pendant zur gegenüberliegenden Gartenfläche des Wohnblocks eine offene und freundliche Gestaltung der Wohngebietszufahrt gewährleisten. Zäsurgrünflächen und Grünflächen mit nicht versiegelten Gehwegen werden als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen gewertet.

Die Veränderung der Grünflächen wird im Folgenden gegenübergestellt:

Tab. 3: Veränderung der Grünflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung

| | rechtskräftiger B-Plan Nr. 27/92 ca. | 1. Änderung B-Plan Nr. 27/92 ca. | Veränderung ca. |
|---|---|---|----------------------------|
| Öffentliche Grünflächen: Parkanlagen mit Sukzessionsflächenanteilen und Pflanzgeboten für Bäume | 9040 | 8325 | - 715 |
| Private Grünfläche | - | 610 | + 610 |
| Σ | 9040 | 8935 | - 105 |

In der Bilanz ist die öffentliche Grünfläche um 105 m² kleiner als in der Ursprungsplanung.

Ursprünglich waren 34 Kastanien am Dammweg festgesetzt. Diese lassen sich in der Dichte und der Lage aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes nicht realisieren. Daher wurde auch der Bereich nördlich des Tobeplatzes in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um darzustellen, dass die Pflanzgebote dort nicht realisiert werden können. Künftig sind, unter Beachtung des erheblichen Leitungsbestandes in den öffentlichen Grünflächen, noch ca. 27 Bäume vorgesehen.

Zusammenfassend ist also ein Defizit von 7 Bäumen und 105 m² Grünfläche im Vergleich zur Ursprungsplanung auszugleichen. Dem steht ein geringerer Eingriff (vgl. Tab. 2) von -1230 m² Vollversiegelung und -1578 m² Teilversiegelung gegenüber.

Ohne weitere numerische Berechnung (die alte Bilanzierung wurde nach dem Rheinland-Pfälzischen Modell errechnet, das heute nicht mehr anwendbar ist) ist aufgrund der beschriebenen, in der Bilanzierung nur kleinteiligen Veränderungen davon auszugehen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, die über das Maß der bisherigen Eingriffe hinausgehen. Die das Landschaftsbild betreffenden, eingriffsmindernden Maßnahmen durch die Reduzierung der Geschossigkeit sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Die weiteren Grünflächen und die Pflanzgebote entlang der Planstraßen sind von wesentlichen, bilanzierungsrelevanten Veränderungen nicht betroffen. Anstelle der dichten Baumpflanzungen an den ehemaligen Planstraßen sind künftig zusätzliche Bäume im Bereich Irisweg und im Zentrum an der Planstraße 1 vorgesehen.

Als Sichtschutz sind weitere Begrünungsmaßnahmen zur Dammschneise und zum Tobepplatz vorgesehen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Gestaltung der Grünflächen und für Baumanpflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschrieben.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ifd. Nr. 1 und 2) ist ein Landschaftsrasen anzulegen. 10 % der Flächen sind mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste flächig zu bepflanzen. Je 200 m² Fläche soll ein einheimischer Laubbaum angepflanzt werden. Die Bäume sollen in kleinen Gruppen, wie in der Planzeichnung beispielhaft dargestellt, gepflanzt werden.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und die Bäume und Sträucher innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentl. Parkanlage mit Ifd. Nr. 4) sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Diese Aufgabe ist bis zur Übergabe der Anlagen bzw. bis zum Ende der Entwicklungspflege vom Erschließungsträger und danach von der Stadt wahrzunehmen.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Planstraßen ist mit kleinkronigen Bäumen zu realisieren. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind als beispielhaft zu verstehen, da eine exakte Festlegung im Vorfeld einer Beplanung der einzelnen Grundstücke schwierig bzw. nicht sinnvoll ist. Eine Verschiebung der Baumstandorte in beide Richtungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks soll daher ermöglicht werden.

Innerhalb der Stellflächen des Mischgebietes ist je 6 Stellplätze ein Kugelhorn (*Acer globosum*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des Dammweges ist innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ifd. Nr. 3) die bereits angesprochene Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume sind mit dem Altbestand an der Dammusener Chaussee gewissermaßen "ortstypisch".

4. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Wesentlichen die Lage des Plangebietes an der Dammusener Chaussee zu berücksichtigen. Durch das Verkehrsaufkommen ergeben sich zu berücksichtigende Belange des Lärmschutzes. Außerdem ist der geplante Einkaufsmarkt innerhalb des Mischgebietes zu beachten.

Um ein genaues Bild von den Lärmimmissionen und deren Einwirkungen auf das Plangebiet zu erhalten, wurde bereits zu der Ursprungsplanung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (1993). Im Zusammenhang mit der Planung der Westtangente wurden weitere Schalluntersuchungen vorgenommen. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsentwicklung wurde der südwestliche Wohngebietsteil zur Dammusener Chaussee und zur Westtangente mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt.

Die Untersuchungen wurde hinsichtlich einer ehemals an der Dammusener Chaussee geplanten Bebauung im Jahr 2000 (Nahversorgungszentrum) sowie 2001 (Wohnbebauung) überarbeitet. Die Lärmprognosen bezogen sich bisher auf Belastungszahlen von 12600 Kfz im DTV bei einem Lkw-Anteil von 10 % gemäß Prognoseullfall des Verkehrsplanes (Stufe 3) der Hansestadt Wismar.

Diese Prognosewerte waren hinsichtlich der aktuellen Verkehrsentwicklung mit realisierter Westtangente, Autobahn A 20 und Nordostzubringer zu überprüfen.

Daher wurden im Okt. 2004 ganztägige Verkehrszählungen durchgeführt, die zusammen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die Grundlage für eine neue schalltechnische Untersuchung bildeten (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 27/92 "Dammhusen Süd" der Hansestadt Wismar, TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG, 1.11.2004).

Auf das Jahr 2015 bezogen wurden Prognosewerte für die Dammusener Chaussee zwischen rund 8800 und 10200 Kfz/DTV ermittelt. Der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei 6,3 %. Wie zu erwarten war, fällt die prognostizierte Verkehrsbelastung also geringer aus als ursprünglich angenommen. Dementsprechend verschieben sich die Lärmpegelbereiche, die auf das Plangebiet einwirken. War die nordwestlich gelegene Bebauung vorher vom LPB IV betroffen, so gilt heute nur noch der LPB III für die westlichste Hauszeile.

Die Berechnungen zeigten, dass maximale Beurteilungspegel von 59 dB(A) (Erdgeschoss) bis 60,4 dB(A) (Obergeschoss) tags und 49,5 bzw. 50,9 dB(A) nachts erreicht werden. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 überschritten. Diese erste Baureihe ist als LPB III gekennzeichnet. Innerhalb der im Lärmgutachten mit LPB II gekennzeichneten Bereiche östlich es LPB III und am Begonienweg ergeben sich noch geringfügige Überschreitungen, die u.a. auch durch das Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebietes selbst in der Endausbaustufe verursacht werden können. Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Gebäude sind jedoch nicht zu erwarten, da diese standardmäßig mit Fenstern mit ausreichendem Schallschutzver-

mögen ausgestattet sind. Von einer Darstellung des LPB II im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Der Schutz Betroffener kann durch passive bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden in den Teil B - Text aufgenommen. Sie beinhalten den Schutz durch einzuhaltende Schalldämm-Maße an Gebäudeteilen, wobei z.B. das Schalldämm-Maß von 30 dB(A) innerhalb der LPB II normalen Isolierfenstern nach heutigem Standard entspricht.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Terrassen auf der Südostseite der Gebäude anzuordnen, um einen besseren Schallschutz zu erzielen. In Schlaf- und Kinderzimmern, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Seite besteht, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorzusehen. Bei der Grundrißgestaltung sollte beachtet werden, dass sich Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite befinden.

Von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie der Errichtung eines Lärmschutzwalles wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Mit den oben beschriebenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wird ein vertretbarer Lärmschutz erzielt. Ein Lärmschutzwall wäre nur für die erste Hauszeile (6 Grundstücke) im WA 44 erforderlich, da die zweite Hauszeile bereits im LPB II liegt. Zudem würde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m nur das Erdgeschoss schützen, die Überschreitung für das Dachgeschoss würde bleiben. Eine weitere "Einwallung" der Gartenstadt würde zu einer städtebaulich nicht erwünschten Isolierung des Wohngebietes führen, da vom Friedenshof kommend keine Sichtbeziehungen mehr zur Gartenstadt bestünden. Deutlich hervorzuheben ist nochmals, dass die Verkehrsbelastungszahlen in der Prognose um über ca. 2-3000 Kfz/Tag geringer ausfallen als ursprünglich angenommen und daher geringere Lärmpegelbereiche für die mind. 40 m von der Dammsener Chaussee entfernte Bebauung anzuwenden sind. In Abwägung dieser Belange wird daher auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt.

Die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes führt zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn auf eine Nachtbelieferung durch Lkw verzichtet wird. In der Regel wird ein Verbrauchermarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche 1-2 mal pro Woche mit einem Lkw beliefert. Außerdem erfolgt eine Belieferung mit Kleintransportern, die auch im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) möglich ist. Die Nutzung des Parkplatzes führt nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmbelastung, die sich nicht wesentlich auf die Gesamtbelastung auswirkt. Der Parkplatz ist allerdings nicht für eine Nachtnutzung vorzusehen, um die nachts geringeren Schutzwerte einzuhalten.

Aufgrund der Bebauungsvarianten im MI und der möglichen Nachbarschaft der Stellplätze zum WA 44 wurde eine Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung erarbeitet (TÜV Nord, 22.3.05). Zur besseren Abschirmung des Wohngebietes WA 44 soll demnach eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von ca. 78 m nordöstlich des Fußweges errichtet werden, die im B-Plan festgesetzt wurde. Diese auch als Sichtschutz zum Parkplatz gedachte Wand soll begrünt und vorzugsweise in Holzbauweise hergestellt werden.

Als unterstützende Maßnahme des subjektiven Schall- und des Sichtschutzes soll eine Verdichtung der Gehölzanpflanzungen an der Dammsener Chaussee und am Tobepplatz erfolgen.

Ein weiterer Punkt des Immissionsschutzes betrifft den Schutz vor Luftverunreinigungen. Daher sollte auf Heizanlagen auf der Basis fester Brennstoffe verzichtet

werden; dies betrifft nicht Kamine oder Grilleinrichtungen für den gelegentlichen Bedarf.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Änderungsflächen sind bis auf den Irisweg neu zu errichten. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Begonienweg und z.T. im Dammweg. Die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind bereits auf den Endausbau des Wohngebietes ausgerichtet worden. Die Hauptversorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Straßen sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen im Begonienweg und im Dammweg sichergestellt. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wismar GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Sie wird nach Angaben der Stadtwerke Wismar wie im gesamten Baugebiet über Hydranten gewährleistet.

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

5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwassersammler im Begonienweg. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt. Im Bereich des Mischgebietes verläuft der Hauptsammler vom Begonienweg in Richtung Dammhusener Chaussee, der das Schmutzwasser des Gesamtgebietes ableitet. Daher wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten des EVB festgesetzt.

Das Regenwasser wird über neu zu schaffende und vorhandene Regenwasserkanäle im Begonienweg in die vorhandenen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Im Zentrum des Wohngebietes erfolgt eine Überleitung von der Planstraße 1 in das Regenrückhaltebecken über ein Leitungsrecht zu Gunsten des EVB. Von den Rückhaltebecken erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Köppernitzbach als Vorflut. Eine Versickerung des gesamten Regenwassers vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser der privaten Haushalte für Bewässerungszwecke aufzufangen.

5.4 Energieversorgung

Strom- und Gasleitungen befinden sich im Begonienweg und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Wismar sichergestellt. Ein vorhandenes Erdkabel einer 20 KV-Überlandleitung der e.dis, dass die Bauflächen im Osten kreuzt, soll in die öffentliche Grünfläche umverlegt werden.

Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke. Die Versorgungsbedingungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Auf die tangierenden Hochdruckgasleitungen wurde bereits im Kap. 2.1 eingegangen. Sie verlaufen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und kreuzen das Mischgebiet. Da eine Überbauung durch Gebäude auszuschließen ist, müssen die Gasleitungen in die öffentliche Grünfläche umverlegt werden. Dazu wurden die entsprechenden Abstimmungen mit den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar und EON/Hansegas geführt.

Zu den Grundstücksgrenzen wurde gemäß Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Abstand von 2,0 m eingehalten. Für Baumanpflanzungen ist ohne Wurzelschutz ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Erdwärme und Solarenergie zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und Dachflächen beachtet werden.

5.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu auszubauen, Anbindepunkte sind vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

5.6 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert. Für die Grundstücke im äußersten Osten, die durch einen Wendehammer für Pkw und Lkw bis 8,0 m Länge gem. EAE 85/95 erschlossen

sind, wurde eine Stellfläche für Abfallbehälter an der Planstraße 3 ausgewiesen. Durch die Wendeanlage im Zentrum des Wohngebietes kann ein großer Wendekreis vermieden werden, der sich städtebaulich negativ auf diesen Bereich auswirken würde. Die Wendeanlage wurde mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb sowie dem Bauamt abgestimmt.

Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Ein Stellplatz für Sammelcontainer befindet sich im Bereich des geplanten Mischgebietes.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. zu beseitigen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt der Stadt Wismar wird hingewiesen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach den Angaben des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände oder Munition sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen. Der Munitionsbergungsdienst bzw. die örtliche Polizei oder Ordnungsbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 24.11.2005


.....
Die Bürgermeisterin




.....
Amtsleiter Bauamt

