



# Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

## Zusammenfassende Erklärung



**Inhalt**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. Bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. Planungsziele .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan.....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>6. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....</b> | <b>13</b> |

**Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ beizufügen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.**



## 1. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71/08 teilt sich in zwei Bereiche. Beide befinden sich im westlich gelegenen Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar.

Der erste Bereich (Teilbereich 1) umfasst den geplanten Wohnpark und wird räumlich begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten sowie der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Der westliche Geltungsbereich des Teilbereichs 1 orientiert sich unmittelbar an der dortigen Grenze des Bebauungsplans Nr. 44/96 „Dauerkleingartenanlage Klingenberg“. Im Bereich der Zufahrt des Kleingartenvereins wird der Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans überschritten und die Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 71/08 neu überplant. Anstelle der mit Gehrecht für die Hansestadt Wismar behafteten Grünfläche „Dauerkleingarten“ ist an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Nordwesten wird durch den Teilbereich 1 ein durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44/96 ausgewiesenes Gehrecht vollständig überplant. An dieser Stelle wird künftig eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gehrecht bleibt erhalten und wird lediglich einige Meter nach Süden verlegt.

Der Bebauungsplan Nr. 44/96 wird im Bereich der beiden Überschneidungen aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 71/08 ersetzt.

Die vollständige Kompensation der vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Teilbereichs 1 ist nicht möglich. Für die zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird ein zweiter Bereich (Teilbereich 2) dem Plangebiet zugeordnet. Die Fläche befindet sich südlich der Garagenanlage an der Erwin-Fischer-Straße.

Das Plangebiet (Teilbereich 1) umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und die zusätzliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich 2) ca. 0,45 ha.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahre 2005 weist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum aus. Die Hansestadt und das Umland befinden sich in einem „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.

Wismar ist als Zentraler Ort ein Schwerpunktraum für die Siedlungsentwicklung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist in diesen Räumen zu konzentrieren. Dabei sollen „die gewachsenen Siedlungsstrukturen [...] in ihren Grundzügen erhalten [bleiben] und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend [...] weiterentwickelt werden.“ [LEP 2005, S. 33] Die Nachnutzung von Konversionsflächen ist ein bevorzugtes Mittel zur Stärkung und Aufwertung. Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft sowie eine ressourcenschonende ökologische Bauweise zu achten. [vgl. LEP 2005, S. 33]

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg) aus dem Jahre 2011 erstreckt sich über den Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landeshauptstadt Schwerin und die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt befindet sich als Mittelzentrum teilweise in einem Tourismusentwicklungsraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Als Mittelzentrum ist Wismar ein Konzentrationsort für die Siedlungsentwicklung. Wohnbauflächen sind bedarfsgerecht zu konzentrieren. „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.“ [RREP Westmecklenburg, S. 55] Die Inanspruchnahme von Grund und Boden ist zu verringern sowie eine weitere Landschaftszersiedlung zu vermeiden. Vorrang hat daher die Nutzung von bereits erschlossenen und ungenutzten Objekten. [vgl. RREP Westmecklenburg, S. 56]

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, aktualisierter Stand vom 31.01.2012, stellt für die ehemalige Gutshofanlage eine gemischte Baufläche, für die nördliche Grünfläche eine geplante Grünfläche und für die restlichen Bereiche Flächen für Garagen dar.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Wohngebiet und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Die Planung entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Es handelt sich dabei um die 57. Änderung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans für Wendorf aus dem Jahre 2005. Für den Geltungsbereich ist im Rahmenplan eine Entwicklung als Wohngebiet mit wohnungsnaher Parkanlage bzw. öffentlicher Grünfläche vorgesehen. Das im Rahmenplan vorgeschlagene Gestaltungskonzept wird nicht vom Bebauungsplan übernommen.

### **3. Planungsziele**

Die bestehende Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße 55 ist die letzte überlieferte landwirtschaftlich orientierte Gutshofanlage im ehemaligen Dorf Mittelwendorf. Eine Bewirtschaftung oder Nutzung der Hofstelle einschließlich der Stallanlagen und Nebengebäuden findet seit längerer Zeit nicht mehr statt. Die gesamte Anlage ist zerfallen und weist einen nicht mehr aufholbaren Sanierungsstau auf. Zentraler Punkt auf dem Gelände ist das ehemalige Wohnhaus. Das Haus steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz und ist stark vom Zerfall der letzten Jahre gekennzeichnet.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den durch Verfall und Nichtnutzung der Anlagen entstandenen Missstand durch städtebaulich geeignete Maßnahmen zu beheben. Das Gebiet ist wieder zugänglich und nutzbar zu machen. Entstehen soll bezahlbarer Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus ist, sofern von der Bausubstanz möglich, umfassend zu sanieren.

Durch die geplante kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Hofanlage und zweigeschossigen Häusern im Südwesten soll sich das Vorhaben sowohl in die städtebauliche Struktur einfügen als auch auf den Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Ostsee Rücksicht nehmen. Eine hohe Durchgrünung im Plangebiet selbst, ergänzt durch die Naturräume in der Umgebung, wird den Charakter des neuen Wohngebiets auszeichnen und für eine besondere Wohnatmosphäre am Stadtrand der Hansestadt Wismar sorgen. Zugleich soll durch verschiedene Maßnahmen der verloren gegangene Charakter des aufgelassenen Gutshofgeländes wieder betont werden.

Der Grünzug östlich der alten Hofanlage ist als erhaltenswert einzustufen und soll als Landschaftselement bestehen bleiben. Durch den Rückbau der Garage im Südosten kann die Grünfläche insgesamt eine Aufwertung erfahren.

#### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB im Teil I, Punkt 5.5 und Teil II „Umweltbericht“ der Begründung beschrieben und bewertet.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mithilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die damit verbundenen Biotop- und Nutzungstypen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Bebauung und Erschließung. Darüber hinaus kommt es im Zusammenhang mit der Planung zum Verlust geschützter Bäume.

Die Böden sind seit Jahrhunderten durch Nutzungen anthropogen überformt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden das Anlagen von extensiven Wiesen- und heimischen Gehölzflächen mit der Pflanzung von 42 hochstämmigen Bäumen und die Teilentschlammung des Kleingewässers im Plangebiet vorgeschlagen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen für Vermeidung, Minimierung und Ausgleich die durch die Gebietsentwicklung vorbereiteten Eingriffe im Plangebiet (Teilgebiet 1) nicht ausgleichbar sind.

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur möglich, wenn externe Ausgleichsmaßnahmen (Teilgebiet 2) durchgeführt werden. Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet bleibt für die Gesamtfläche eine Fehlmenge von 5.727 Flächenäquivalent (m<sup>2</sup>), sodass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Um den Eingriff mit externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auszugleichen, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der benachbarten Grünfläche Wendorfer Wäldchen durchgeführt.

Für die faunistische Bestandserfassung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mehrere Begehungen im Plangebiet durch einen Fachgutachter durchgeführt und die Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand nur für den Abbruch des Gebäudebestands. Nach Umsetzung von CEF-Maßnahmen sowie Versorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand mehr. Vorgesehen ist u. a. das Anlegen von zwei Lesesteinhäfen sowie das Anbringen von mindestens sechs Fledermausfassaden-Quartieren und insgesamt elf Nistkästen.

#### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und dessen Berücksichtigung im Bebauungsplan werden aufgrund dessen Umfangs nachfolgend nur auszugsweise dargestellt. Bei der untenstehenden Zusammenfassung wurde darauf geachtet, dass ein Gesamtbild über die eingegangenen Stellungnahmen entstehen kann.

Bei der Planung konnten nicht alle Belange berücksichtigt werden, da sie entweder nicht von städtebaulicher Bedeutung waren oder hinter anderen, wichtigeren Belangen zurückgestellt worden sind.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Schreiben vom 02.09.2013)****Die Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde:**

- Eine Altlastenuntersuchung ist durchzuführen. Flächen mit ehemaligen Stallungen, Dung- Dünger- oder Pflanzenschutzmittellagerung und Garagen sowie Abfallablagerungen sind, solange ein Verdacht nicht ausgeräumt ist, im B-Plan darzustellen.
  - ➔ Eine Altlastenuntersuchung wurde im Rahmen des B-Planaufstellungsverfahrens durchgeführt. Diese ergab, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung nach Sanierung einer Teilflächen keine Altlasten mehr vorliegen.
- Die Notwendigkeit der Auffüllung im Nordosten sollte noch einmal geprüft werden. Möglich erscheinen hier andere Lösungen (geringere GRZ etc.).
  - ➔ Die Notwendigkeit der Auffüllung wurde mehrfach überprüft und im Laufe des Verfahrens noch einmal leicht zurückgenommen.

**Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde:**

- Die Emissionen und Immissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr sowie durch den gegenüber des Plangebiets gelegenen Sport- bzw. Bolzplatz sind in einer überschlägigen Prognose zu ermitteln und hinsichtlich des Einflusses auf die geplante Wohnbebauung zu bewerten.
  - ➔ Der Bolzplatz wurde in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen und wird künftig als Kinder- und Jugendspielplatz ausgewiesen. Auswirkungen durch den Spielplatz sind nicht zu erwarten.  
  
Die durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Emissionen und Immissionen wurden in einem Gutachten untersucht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden nicht unterschritten.

**Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde:**

- Die Freistellung von Gewässern führt zur Durchlichtung, Durchwärmung und besseren Biotopeigenschaften für Amphibien, aber auch zu schnellerer Verkräutung. Der Freischnitt im Maßnahmebereich „M 3“ sollte sich daher auf die Strauchschicht beschränken.
  - ➔ Der Bewuchs innerhalb der Maßnahmefläche soll nicht vollständig entfernt werden. Die Maßnahme beschränkt sich auf ein Drittel der Fläche.
- Es wird empfohlen zu prüfen, ob für die Wohnhäuser nicht umlaufende Gehwege gewünscht sind und entsprechend östlich, oberhalb der geplanten Feldstein-Abfangung zur Maßnahmefläche „M 2“, mehr Freiraum vorgesehen werden kann.
  - ➔ Die Hecke an der Feldsteinmauer zur Maßnahmefläche „M 2“ (nun „M 1“) hat lediglich gestalterische Gründung sowie trennende Gründe und ist nicht Teil der Kompensationsmaßnahmen. Künftig wird für die Hecke eine Breite von 1,50 m statt 3,00 m festgesetzt. Ein umlaufender Gehweg kann somit problemlos umgesetzt werden.

### Die Landrätin als untere Wasserbehörde:

- Zur geplanten Niederschlagsentwässerung in den Teich sowie Versickerung auf den Grundstücken sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vorzulegen.
  - ➔ Das anfallende Niederschlagswasser soll ausschließlich in das im Plangebiet befindliche Gewässer Nr. 11:05:25 geleitet werden und von dort in die Ostsee abfließen. Eine zusätzliche Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen und aufgrund des lehmhaltigen Bodens auch nicht möglich.

Eine wassertechnische Berechnung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers in den Teich am Wohnpark wurde durchgeführt. Der Teich ist hydraulisch in der Lage das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

### Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde:

- In „Pkt. 3 Zielsetzung“ und auch an anderer Stelle ist bemerkt, dass von dem Wohnhaus der ehemaligen Gutsanlage die Vorderfassade denkmalgeschützt sei. Nach gegenwärtigem Stand ist das gesamte Gebäude als Baudenkmal auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet.
  - ➔ Die Planzeichnung und die Begründung wurden dahingehend geändert, dass das gesamte Wohnhaus unter Denkmalschutz steht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (02.09.2013 bis 09.10.2013)**

#### Bürger (1) der Hansestadt Wismar:

- Die komplizierte Gemengelage (Garagen auf fremden Grund und Boden) müsste in einer Voruntersuchung und einem städtebaulichen Rahmenplan vorgeklärt werden. Die Stadt sollte prüfen, ob dies über einen städtebaulichen Vertrag der Stadt mit dem Vorhabenträger zu erreichen ist.
  - ➔ Die Eigentumsverhältnisse sind im Zuge der Planung geklärt worden. Der Vorhabenträger hat die durch das Wohngebiet überplanten Flächen sowie das östlich angrenzende Grünland erworben.

Eine Voruntersuchung fand im Zuge der Erstellung des Rahmenplans (2005) statt. Mit dem Bebauungsplan wird nun ein anderes Konzept verfolgt.

Beim B-Planverfahren handelt es sich nicht um ein starres Instrument. Die Planung ist immer ergebnisoffen und Anpassungen der Planung sind möglich. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Rahmenplans, bei dem es sich ausschließlich um ein informelles Planungsinstrument handelt, nicht zwangsläufig notwendig bzw. sinnvoll.

### **Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Schreiben vom 15.01.2014)**

#### Die Landrätin als untere Abfallbehörde:

- Die Abfallentsorgung illegaler Ablagerungen auf den B-Planflächen soll schnellstmöglich erfolgen. Die Entsorgungsmaßnahmen und Gebäudeabbrüche sind von einem kompetenten zuverlässigen Verantwortlichen zu begleiten.
  - ➔ Die Abfälle wurden bereits vor Satzungsbeschluss entsorgt und die Gebäude unter gutachterlicher Begleitung (Büro IUQ Dr. Krengel GmbH) zurückgebaut.

Die Landrätin als untere Wasserbehörde:

- Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden.
  - ➔ Unbeschichtete Metaldachflächen wurden im B-Plan ausgeschlossen.

Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz:

- Das ehemalige Gutshaus der Hofanlage Mittelwendorf ist als Einzeldenkmal auf der Liste der Baudenkmale der Hansestadt Wismar verzeichnet. In der Planzeichnung ist dieser Tatsache mit einer konkreten Umgrenzung des vorhandenen Gebäudes Rechnung zu tragen.
  - ➔ Die Umgrenzung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (14.04.2014 bis 20.05.2014)Bürger (2) der Hansestadt Wismar:

- Die Festlegung der Baugrenze in nordwestlicher Richtung bedeutet eine nicht notwendige und unverhältnismäßige Einschränkung der Bebauung der Grundstücke.
  - ➔ Um den künftigen Bauherren auf der Fläche mehr Spielraum für seine Bebauung zu ermöglichen, wurde der Anregung gefolgt und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gesetzt.
- Die Festlegung, dass an der Nord-Ost Grenze eine 1,50 m breite Hecke von den Bauherren auf deren Grundstück zur großflächigen privaten Grünfläche hin aus optischen Gründen gepflanzt werden soll, ist aus planerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Das private zu erhaltene Grün sollte genügend Sichtschutz zum Neubaugebiet bieten. Die Hecke bedeutet lediglich eine erhebliche Einschränkung der Nutzung der Nebenflächen zum Beispiel für Carport. Denn auf jedem Grundstück müssen 2 PKW Stellplätze nachgewiesen werden und der Platz wird den Bauherren durch die Hecke genommen.
  - ➔ Die Hecke dient der klaren Trennung zwischen Baugebiet und angrenzender Grünfläche, die dem Schutz der Entwicklung des Biotops und des Landschaftsraums dient. Dieses Ziel bleibt erhalten.  
Die Anordnung der Garagen ist ebenfalls auf der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze möglich. Zwei Pkw-Stellplätze können bereits durch die Nutzung der Zufahrt der Garage nachgewiesen werden.
- Eine Einschränkung bedeutet die Festlegung mit der 1,50 m Hecke zur Nord-Ost Grenze für die Bauherren der weiter südlich liegenden Grundstücke.
  - ➔ Die Festsetzung zu Garagen und Carport wird so geändert, dass diese bereits ab einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen und Erschließungswegen zulässig sind. Dieses entspricht dem Abstand der meisten Baugrenzen im Plangebiet zu diesen Anlagen und kann daher als verträglich angesehen werden.
- In der Begründung heißt es: "Den neuen Eigentümer soll ein möglichst großer Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht werden." Diese Zielstellung wird grob verletzt mit der Festlegung, "Eine Überbauung .....und der Grünfläche zur Parkanlage gerichteten Baugrenzen, durch oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des§ 14 BauNVO, ist ebenfalls aus o. g. Gründen nicht gestattet". Es bedeutet ein zusätzlicher 3,00 m breiter Grundstücksstreifen darf nicht für Nebenanlagen auf den genannten Einzelgrundstücken genutzt werden.

- ➔ Eine Überbauung des 3,00 m Streifens kann nicht erfolgen, da dieser bereits eine freiwachsende Heck beinhaltet. Diese soll als klare Trennung zwischen Wohnnutzung und der zu schützenden Grünfläche fungieren.

Eine übermäßige Inanspruchnahme der Wohngebietsflächen durch Garagen, Carports und Nebenanlagen soll verhindert werden.

Nachbarschaftliche Belange werden von der Planung in diesem Bereich nicht berührt.

### Bürger (1) der Hansestadt Wismar

- Die Dacheindeckung mit den RAL-Farben 3003-3005, 8011-8017, 7021, 7024, 8022, 9004 und 9011 scheinen ungeeignet zur guten Gestaltung des Gebiets. Hier wäre etwas mehr Vereinheitlichung mehr Baukultur.
  - ➔ Für die Dacheindeckung wurden gedeckte Farben in dunkleren Tönen gewählt. Dabei wurde sich an den ehemals vorhandenen und in der Umgebung vorgefundenen Farbtönen orientiert. Insbesondere durch die Einschränkung der Farbtöne wird ein zu großes Farbspektrum vermieden, auf Abwechslung soll jedoch nicht gänzlich verzichtet werden.
- Die Gestalttypik der ehemaligen Gutshoflage wird bis zur Unkenntlichkeit verändert. Der frühere Gemeinschaftsplatz wird weggeplant.
  - ➔ Eine neue Planung bedingt immer Veränderungen, die unterschiedliche Reaktionen hervorrufen. Durch das Konzept konnte die Sichtachse zum alten Wohngebäude des Gutshofes aufrecht erhalten bleiben sowie die Betonung der zu erhaltenden Kastanie durch ein Rondell erfolgen. Im Bereich der Erwin-Fischer-Straße wird eine bepflanzte Feldsteinmauer und im Bereich der inneren Erschließung eine Baumallee den alten Charakter des Geländes hervorheben.

### Bürger (3) der Hansestadt Wismar:

- Die Zuwegung zur anliegenden Ackerfläche 3226/4 muss die ausschließliche Abbindung über die Erwin-Fischer-Straße erhalten bleiben und im B-Plan berücksichtigt werden. Der derzeitige Weg der Hansestadt Wismar (Flurstück 8/1) ist durch den Bewuchs in der Durchfahrhöhe sehr eng und in der Breite nur dann ausreichend, wenn kein Fußgänger oder gar KFZ im Weg begegnet. Befahren wird der Weg durch Fahrzeuge mit einer Gesamtbreite von 3 m, einer Gesamthöhe von 4 m, und einem Gesamtgewicht von 40 to. Um Gefahren zu vermeiden, regen wir an, diesen Weg auf eine mind. 4 m Breite auszubauen, sodass Fußgänger eine Ausweichmöglichkeit haben.
  - ➔ Die Darstellung des Weges (Flurstück 8/1) wurde im Bebauungsplan angepasst und hat nun eine Breite von 4 m. Ebenfalls erhält der Weg künftig die Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.
- Das von uns 2006 erteilte Nutzungsrecht (Wegerecht) liegt derzeit offiziell an unserer Flurstücksgrenze, wird aber tatsächlich quer über unsere Ackerfläche genutzt. Um eine dauerhafte Anbindung an die Kleingartensiedlung zu erreichen, bieten wir an, das Wegerecht durch einen direkten Weg zu ändern.
  - ➔ Diese fußläufige Verbindung wurde auf Anregung des Antragsstellers in der Planung einige Meter in die südliche Grünfläche verlegt werden. Das Gehrecht der Hansestadt Wismar wird entsprechend über den Weg gelegt.
- Wir bitten darum, dass Gartenhaus 35 b in den B-Plan 44/ 96 "Dauerkleingartenanlage Klingenberg" aufzunehmen und somit den Bestandschutz für dieses Gartenhaus zu sichern.
  - ➔ Die angesprochene Gartenparzelle sollte bereits durch den Bebauungsplan 44/96 gesichert sein. Leider war die Vermessung zu diesem Zeitpunkt fehlerhaft. Der Planungswille der Stadt in diesem Bereich ist jedoch eindeutig und eine zusätzliche Aufnahme der Parzelle in den Bebauungsplan ist nicht notwendig. Das Gartenhaus hat Bestandsschutz.

Mehrere Bürger (4) der Hansestadt Wismar:

- Wir erkennen keine Notwendigkeit die Erwin-Fischer-Straße zu verbreitern, da das berechnete Verkehrsaufkommen nicht eintreten wird. Bei geplanten 39 Wohnungseinheiten (WE) kommen hochgerechnet max. 78 KFZ bei 2. Fahrzeugen pro WE zum Aufkommen dazu, aber keine 1000.
  - ➔ Die Prognose geht von 630 Pkw und 43 Lkw am Tage in einem Zeitraum von 16 Stunden aus. Berücksichtigt wurde dabei ebenfalls das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen, welches durch Zählungen ermittelt wurde. Durch das neue Wohngebiet werden mit ca. zusätzlichen 310 Pkw-Fahren und 19 Lkw-Fahrten gerechnet. Somit ist zunächst von einer höheren Anzahl an Pkw auszugehen. Ebenfalls müssen die Fahrten je Pkw berücksichtigt werden und nicht nur der Pkw an sich. Bereits die tägliche Fahrt zur Arbeit ergeben zwei Pkw-Bewegungen. Freizeitverkehr etc. kommt noch dazu. Die vom Gutachter ermittelten Zahlen sind plausibel.

Sofern das Gesamtverkehrsaufkommen 1.000 Pkw/16h bzw. ca. 69 Pkw/h überschreiten, ergibt sich eine Ausschöpfung der Orientierungswerte auf dem Hohlweg. In diesem Fall sind weitere Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung umzusetzen (z. B. Sperrung der Durchfahrt mit Hilfe von Pollern).

Die Ausbaumaßnahmen der Straße sind vorgesehen, um das neue Plangebiet verkehrlich adäquat anzubinden und die Straßenführung sicherer zu gestalten als bisher. Dazu zählt auch die Anordnung eines Rad- und Fußweges in Richtung Ostseeschule.
- Durch eine verbreitete Asphaltierung mit Ende an der Gabelung am Hohlweg wird kein schleichender Durchgangsverkehr zur Bruno - Tesch -Str. verhindert.
  - ➔ Die Durchfahrt im Bereich der Gabelung soll für den motorisierten Verkehr gesperrt werden. Um dieses durchzusetzen, sind neben einer Beschilderung auch bauliche Maßnahmen geplant. Diese machen die Durchfahrt insgesamt unattraktiver. Eine Überfahrt soll nur für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge zulässig bleiben.

Sofern es tatsächlich zu einer übermäßigen Nutzung der Erwin-Fischer-Straße als Durchfahrtsstraße kommt, sind weitere Maßnahmen, wie eine Sperrung der Durchfahrt, geplant.
- Wir bezweifeln auch, dass ein Begegnungsverkehr LKW/LKW jemals zustande kommt. So wird die Fa. ISW auf dem Grundstück der WGU, über die Rudolf- Breitscheid - Str./Verbindungsweg mit LKW beliefert. Andere LKW wie z. B. Entsorgungsfahrzeuge nutzen ebenfalls diese Zufahrt.
  - ➔ Um die Fußgänger und Radfahrer in einem möglichen Fall der Begegnung von Lkw/Lkw nicht zu gefährden, wurde hier ein breiterer Ausbauquerschnitt gewählt. Nach dem Ausbau der Straße ist zudem von einer verstärkten Nutzung durch Lkw für das Wohngebiet (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) auszugehen und muss daher Berücksichtigung finden.
- Durch die Planung kann ein sicherer Schul-, Fuß- und Radweg nicht gewährleistet werden.
  - ➔ Zur Sicherung des Schulweges wird künftig ein Fuß- und Radweg im Teilstück zwischen neuem Wohngebiet und Gabelung Hohlweg angeordnet. Die Verkehrswegesicherheit kann mit dieser Maßnahme insbesondere gegenüber der derzeitigen Situation verbessert werden.

## 6. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischbaufläche fest geschrieben wurde. Diese perspektivischen Vorgaben sollen mit dem Planverfahren, unter der Voraussetzung geänderter Planungsziele der Hansestadt Wismar, in Baurecht für ein Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen umgesetzt werden.

Ohne planerische Ordnung des Gebietes würde der derzeitige desolate, ungeordnete Zustand erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen, eine planerische Ordnung des Gesamtgebietes wären ohne Planverfahren nicht möglich.

### **planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 30.06.2014