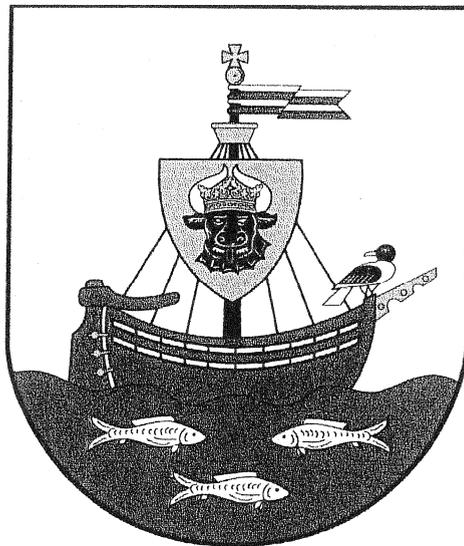


**Satzung über den
Vorhaben- und
Erschließungsplan
Nr. 22/98
der
Hansestadt Wismar**

**"Altengerechte Wohnanlage
Rabenstraße Wismar"**

**Vorhabenträger :
Arbeitsgemeinschaft
"Altengerechtes Wohnen Rabenstraße"
Am Torney 2a
23970 Wismar**



Oktober 2005

B e g r ü n d u n g
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/98
der Hansestadt Wismar
"Altengerechte Wohnanlage Rabenstraße, Wismar"

I N H A L T :

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Ziel der Raumordnung
- 2. Planungsgrundlagen**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 4. Das Plangebiet**
 - 4.1 Lage des Plangebietes
 - 4.2 Räumlicher Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen
 - 4.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
 - 4.4 Stadt/Ortslage/Historie
 - 4.5 Planungsanlaß
 - 4.6 Ziel und Zweck
 - 4.7 Flächennutzungsplan
 - 4.8 Topografische Verhältnisse/Hydrogeologie
 - 4.9 Vorhandene Bebauung
 - 4.10 Vorhandene Grünstrukturen/Landschaftsbild und -haushalt
 - 4.11 Erschließung
 - 4.11.1 Äußere Verkehrserschließung
 - 4.11.2 Innere Erschließung
- 5. Städtebauliche Planung**
 - 5.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
 - 5.2 Flächenbilanz
 - 5.3 Altengerechte Wohnanlage
 - 5.3.1 Erschließung
 - 5.3.1.1 Höhenlage
 - 5.3.1.2 Verkehrstechnische Erschließung
 - 5.3.1.3 Elektroenergieversorgung
 - 5.3.1.4 Trinkwasser-/Löschwasserversorgung
 - 5.3.1.5 Abwasserentsorgung
 - 5.3.1.6 Regenwasserentsorgung
 - 5.3.1.7 Telekommunikation
 - 5.3.1.8 Wärmeversorgung
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 7. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 7.1 Auswirkungen des Vorhabens und Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 7.3 Ausnahmegenehmigung im Gewässerschutzstreifen
- 8. Hochwasserschutz**
- 9. Schallschutz**
- 10. Altlasten**
 - Anlage 1 Fotodokumentation des Standortes
 - Anlage 2 Übersicht des Plangeltungsbereiches
 - Anlage 3 Luftbildausschnitt vom Plangebiet

1. Vorbemerkungen

Das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22/98 der Hansestadt Wismar wurde mit dem am 26.03.1998 durch die Mitglieder der Bürgerschaft beschlossenen Aufstellungsbeschuß eingeleitet.

Die Bekanntmachung der Planungsabsicht erfolgte am 04.04.1998 im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar.

Antragsteller für das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22/98 ist die Arbeitsgemeinschaft "Altengerechtes Wohnen Rabenstraße", Am Torney 2a, 23970 Wismar.

Sie setzt sich aus der Firma IHB Wismar Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaft mbH & Co. (KG) und der Familie Franz aus Hamburg zusammen.

1.1 Ziel der Raumordnung

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde die Planungsanzeige gemäß LPLG beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung eingereicht.

Mit Schreiben vom 21.7.98 wird der geplanten Maßnahme zugestimmt.

2. Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Plangebietes
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Kattner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rostocker Straße 2c
23970 Wismar
[Tel.: (03841) 2 63 70; Fax: (03841) 26 37 10]
- Topografische Karte, M. 1 : 10.000

3. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil I, Nr. 61) sowie § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.1994 (GS M.-V. Nr. 2130-3).

Mit Schreiben des Vorhabenträgers vom 27. 01. 1998 an die Hansestadt Wismar wurde um die nachfolgend begründete Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22/98 gebeten.

4. Das Plangebiet

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Hansestadt Wismar zwischen der Poeler Straße, der Rabenstraße und dem Mühlenbach.

Das Gebiet wird nördlich durch eine ca. 70 m nördlich der Rabenstraße verlaufende Begrenzungslinie, östlich durch den Wasserlauf des Wallensteingrabens (Mühlenbach), südlich durch die Rabenstraße und westlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Poeler Straße begrenzt.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Hansestadt Wismar umfaßt die folgenden Flurstücke der Gemarkung Wismar, Flur 1:

4383; 4384/1; 4384/2; 4385/3; 4388/3; 4414/6; 4415/1; 4416/1; 4417/1; 4418/1; 4419/1; 4420.

Die Flurstücke 4383, 4384/2 und 4420 befinden sich im Eigentum von IHB Wismar, Projektentwicklungs- und Bauträgersgesellschaft mbH & Co. (KG), Am Torney 2a, 23970 Wismar.

Die verbleibenden Grundstücke wurden von Frau Renate Franz käuflich erworben und sind im Grundbuch mit einer Auflassungsvormerkung abgesichert.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch eine Gewerbefläche E.H. Böckler, Wismarer Brunnen u. Wasseranlagen GmbH (Flurstück 4374/4);
- im Osten: durch den Mühlenbach;
- im Süden: durch die Rabenstraße (Flurstück 4434) und durch die Nordseite der hinteren Grundstücksgrenzen einer vorhandenen Bebauung (Flurstücke 4421; 4422; 4424; 4425; 4426; 4427; 4428);
- im Westen: durch die Poeler Straße (Flurstück 3622/11) und die Ostseite der hinteren Grundstücksgrenzen einer vorhandenen Bebauung (Flurstücke 4381; 4382; 4421).

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7.700 m² (sh. Anlage 2).

4.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Ein Teil des Plangebietes unterlag bis vor kurzem der Nutzung als Betriebshof der Gadebuscher Tiefbau GmbH (Flurstücke 4383, 4384/2 und 4420) und hat gewerblichen Charakter.

Die Betriebshoffläche ist mit Gewerbebauten und deren Nebenanlagen bebaut und bis zu ca. 95% mit Beton versiegelt.

Die 2. Teilfläche des Plangebietes ist durch verwilderte Kleingartenstrukturen, die keiner Nutzung mehr unterliegen, gekennzeichnet. Der Versiegelungsgrad dieser Flächen ist als gering einzuschätzen.

Auf dem in Anlage 3 dargestellten Luftbildauszug sind die Gebietsstrukturen deutlich zu erkennen.

Die angrenzenden Nutzungen sind:

- im Norden: Gewerbebetrieb E.H. Böckler Wismarer Brunnen und Wasseranlagen GmbH;
- im Osten: Wasserfläche;
- im Süden: Straßenverkehrsfläche/Garten- und Hofflächen einer angrenzenden wohn- und gewerblichen/kleingewerblichen Nutzung;
- im Westen: Straßenverkehrsfläche/Garten- und Hofflächen einer angrenzenden Wohnnutzung.

4.4 Stadt/Ortslage/Historie

Als Stadt wurde Wismar 1229 urkundlich erstmalig erwähnt. Es entstand unmittelbar an der Wismarbucht aus einem planmäßig angelegten Markttort und einer älteren Siedlung.

Wismar besaß bereits zu früher Zeit enge Beziehungen zu Lübeck u.a. Städten im Ost- und Nordseeraum. Sein Wohlstand beruhte auf dem Fernhandel, aber auch auf Brauerei- und Wollgewerbe.

1648 fiel die Stadt, die seit 1358 der Hanse angehörte, mit der Insel Poel und Neukloster an Schweden, das Wismar 1803 an Mecklenburg verpfändete. (1903 förmlicher Verzicht Schwedens.)

Im 2. Weltkrieg wurde Wismar durch Bombenangriffe stark zerstört.

Wichtige Baudenkmäler Wismars:

- Georgen-, Nikolei-, Marienkirche (nur Turm erhalten) - alle 13. - 15. Jh.,
- Fürstenhof - 16. Jh.,
- historische Giebelhäuser (Alter Schwede um 1380, Schabbelthaus - 1569/71),
- Wasserkunst - 1580-1602,
- Wassertor, um 1450,
- klassizistisches Rathaus, 1817/19, u.v.m.

4.5 Planungsanlaß

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, und hier insbesondere der steigende Anteil älterer Bürger in der Gesellschaft, ergibt sich eine stetig steigende Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum.

Es herrscht im Bereich des betreuten altengerechten Wohnens ein erheblicher Fehlbestand, der einer großen Nachfrage nach dieser Wohnform gegenübersteht.

Aus diesen Gründen beabsichtigt der Vorhabenträger entsprechende Wohnbauflächen in Wismar zu entwickeln.

Als geeignete Flächen für diese altengerechte Wohnbebauung wurden die nördlich des Stadtgebietes an der Rabenstraße gelegenen Grundstücke befunden und entsprechend erworben.

Der Bereich Wismar-Nord wird allgemein als bevorzugter Wohnstandort angesehen. Ausschlaggebend hierfür ist die Nähe zum Zentrum der Stadt und die ruhige Lage.

Die geplante altengerechte Wohnanlage wird die vorhandene Wohnbebauung an der Poeler Straße und der Rabenstraße aufwerten und eine Initialzündung für die weitere Entwicklung des Gebietes bis zum Philosophenweg hin geben.

4.6 Ziel und Zweck

Das gesamte Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, ausgenommen des 12 m breiten privaten Grünstreifens am Mühlenbach.

Die Umwandlung in ein WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) ist städtebaulich zu begrüßen und stellt den Beginn der Änderungen der vorhandenen Mißstände auf dem Standort dar.

Das an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet im Süden und im Westen wird durch überwiegend straßenorientierte 2 bis 3-geschossige Wohnhäuser mit rückwärtigen Gärten geprägt.

Ziel ist es, mit der Entwicklung der altengerechten Wohnanlage an der Rabenstraße ein städtebauliches Konzept mitzuentwickeln, welches anhand von Freiraum und Landschaftsgestaltung die Voraussetzungen für ein zukunftsorientierten Wohn- und Lebensbereich schafft.

Die Entwicklung und Nutzung der natürlichen Lebensgrundlagen hat im Einklang mit einer vernünftigen Bebauung und dem ressourcenschonendem Umgang mit der Natur zu erfolgen.

Die geplante Bebauung wird dem vorgenannten Anspruch gerecht und wird keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld haben. Es wird zu einem Qualitätssprung am Standort der Rabenstraße beitragen.

4.7 Flächennutzungsplan

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Umwandlung von Gewerbegebiet und Grünfläche in Wohnbauflächen) durchzuführen.

4.8 Topografische Verhältnisse/Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand des Stadtkernes von Wismar, zwischen dem Mühlenteich im Südosten und dem Wismarer Hafen in Nordwesten im Randbereich einer Niederung zum Mühlenbach mit Geländehöhen um + 2,40 m ü. HN. Östlich fließt der Vorfluter Mühlenbach. Dieser fließt südlich aus dem Mühlensee kommend ca. 1 km nordwestlich in die Wismarbucht der Ostsee.

Der Standort befindet sich nördlich und westlich einer flachwelligen Grundmoräne, die an der Oberfläche durch Geschiebemergel und Schluff gekennzeichnet ist. Ein bedeckter Grundwasserleiter ist regional ca. 20 - 30 m unter Gelände verbreitet. Der GW-Leiter ist durch die bindigen Sedimente ausreichend geschützt und wird als Hauptgrundwasserleiter für die Trinkwassergewinnung der Hansestadt Wismar genutzt.

Der Grundwasserspiegel ist gespannt und liegt ca. 1 - 2 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung ist nach NNW auf die Ostsee gerichtet.

Das Plangebiet befindet sich stromunterhalb der unteren Kulmination der Wasserfassung Friedenshof in Wismar, liegt jedoch im Randbereich der Trinkwasserschutzzone III.

Für die Sicherung der Baudurchführung wurde im März 1998 ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Plangebiet erstellt.

4.9 Vorhandene Bebauung

Auf dem Plangebiet befinden sich unterschiedliche Gewerbegebäude incl. ihrer Nebenanlagen, wie z.B. Garagen-, Werkstattgebäude und hallenartige Gebäudestrukturen sowie einige Gartenlauben im ehemaligen Gartenbereich.

Der zu ca. 95% mit Beton versiegelte Teilbereich des Plangebietes unterlag der Nutzung als Betriebshof der Gadebuscher Tiefbau GmbH.

Der Gebäudebestand diente neben den Sanitär- und Verwaltungsteilen vornehmlich der Wartung und Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Durch die Gadebuscher Tiefbau GmbH wurde das Gelände zur Lagerung von Baumaterialien als Betriebshof genutzt. Alle auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude und ihrer Nebenanlagen werden abgerissen.

4.10 Vorhandene Grünstrukturen, Landschaftsbild und Naturhaushalt

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Wismar innerhalb eines Gebietes, das durch Gewerbe, Wohn- und Gartenanlagen gekennzeichnet ist. Es wird östlich durch den Mühlenbach begrenzt.

Die vorhandene Grünstruktur befindet sich vorwiegend auf dem bis noch vor kurzem als Gartenanlage genutzten Hälfte des Plangebietes. Die restliche Hälfte ist durch Lagerhallen und -flächen versiegelt.

Die vorhandene Grünstruktur setzt sich vorwiegend aus Obstgehölzen (Hoch- und Niederstamm), sowie aus Heckenstrukturen, die sich an den Grundstücksgrenzen entwickelt haben, zusammen. Dabei werden besonders die hochstämmigen Obstgehölze und Blaufichten wirksam.

Dem östlich angrenzenden Mühlenbach kommt als einzigem Verbindungselement zu anderen Biotopen besondere Bedeutung zu. Über seine Uferbereiche kommt es zu einem Biotopverbund zwischen Mühlenteich und Hafenbereich. Zur Zeit haben sich im direkten Uferbereich Erlen- und Weidenbestände und Wildpflaumenbewuchs von geringem Ausmaß entwickelt. An den sich anschließenden Grundstücksgrenzen befinden sich Hecken aus Blaufichten, Flieder, Goldregen, Rosen und Holunder.

In dem durch Wohnen und Gewerbe gekennzeichneten Gebiet kommen den Grünstrukturen auch hinsichtlich des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu. Die Gartenanlage an dem Mühlenbach hat zur Verbesserung der Wohnqualität beigetragen und durch die Vegetation auf das Landschaftsbild positiv gewirkt. Desweiteren ist auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlenbaches ein Wanderweg und eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz angelegt, so daß dieser Bereich für die Anwohner der Naherholung dient.

Die Naturhaushaltsfaktoren, wie Boden, Wasser und Luft bzw. Klima werden innerhalb einer Stadt vorwiegend durch den Grad der Überbauung und die Grünstrukturen bestimmt. Darum darf durch das Planvorhaben keine höhere Versiegelung als bisher erfolgen, um eine Störung des Naturhaushalts zu verhindern. Desweiteren ist die Bedeutung des Mühlenbaches und seine angrenzenden Biotope gerade in Bezug auf das Klima und die Vogelwelt von großer Bedeutung, daher zu erhalten und wenn möglich weiter auszubauen.

Für den Hochwasserschutz sind entsprechende Maßnahmen entlang des Mühlenbaches geplant, so daß dafür Flächen entlang des Baches von der Bebauung (12 m) freizuhalten sind.

4.11 Erschließung

4.11.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Rabenstraße. Die Rabenstraße schließt an die Poeler Straße an und führt in östlicher Richtung zum Philosophenweg.

4.11.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Leitungssysteme, die der Ver- und Entsorgung des Gebäudebestandes dienen, und durch großflächige Betonbefestigungen gekennzeichnet.

Es sind auf dem Gelände Wasserleitungen, Elektrokabel, Regen- und Schmutzwasserleitungen als Bestand vorhanden. Eventuell befinden sich auch Gasleitungen auf dem Gelände. Eine Klärung des Leitungsbestandes wird durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange im laufenden Planverfahren erfolgen und entsprechend berücksichtigt.

Die innere Verkehrserschließung erfolgte durch eine Zufahrtsstraße (Flurstück 4420), die in den Betriebshof einmündet.

Auf dem Gartengelände sind keine Flächenversiegelungen und befestigten Wege vorhanden.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers [IHB Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaft mbH & Co. (KG)] bzw. wurden durch Frau Renate Franz käuflich erworben.

5.2 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22/98 der Hansestadt Wismar beträgt ca. 7.700 m².

Flächenverteilung:

• Allgemeines Wohngebiet:	ca. 6.795	m ²
• privater Grünstreifen (12 m - Uferbereich):	ca. 905	m ²
Gesamtfläche:	ca. 7.700	m ²

5.3 Altengerechte Wohnanlage

Das Grundstück, auf dem 8 altengerechte 2-geschossige Wohnhäuser mit Staffelgeschoß und den dazugehörigen Nebenanlagen gebaut werden sollen, setzt sich aus mehreren Einzelgrundstücken zusammen.

Die Häuser 1 - 4 liegen auf den Teilgrundstücken von IHB Wismar.

Die Häuser 5 - 8 der zu errichtenden Wohnanlage liegen auf den Teilgrundstücken der Familie Franz.

Baubeschreibung zur Verdeutlichung der Altengerechten Wohnanlage am Beispiel der Häuser 1 - 4, 5 - 8

Häuser 1 - 4:

- In den Häusern 1 - 3 sind im Erdgeschoß jeweils 1 Einraumwohnung und 2 Zweiraumwohnungen n. DIN 18025-1 barrierefrei und die dazugehörigen Nebenräume angeordnet.
- Im Haus 4, Erdgeschoß sind 1 Einraumwohnung und 1 Zweiraumwohnung n. DIN 18025-2 barrierefrei, desweiteren 1 Pflegebad, 1 Fußpflege- u. 1 Gemeinschaftsraum vorgesehen.
- In den Obergeschossen der Häuser 1 - 4 sind jeweils 2 Einraumwohnungen und 2 Zweiraumwohnungen n. DIN 18025-2 barrierefrei vorgesehen.
- In den Staffelgeschossen der Häuser 1 - 4 sind jeweils 1 Zweiraumwohnung und 1 Dreiraumwohnung n. DIN 18025-2 barrierefrei vorgesehen.

Für die Häuser 1 - 4 ergeben sich somit insgesamt:

12	Einraumwohnungen	mit ca. 41 m ² pro Wohnung
15	Zweiraumwohnungen	mit ca. 59 m ² pro Wohnung
4	Zweiraumwohnungen	mit ca. 65 m ² pro Wohnung
4	Dreiraumwohnungen	mit ca. 65 m ² pro Wohnung

Es sind rund 17 Stellplätze erforderlich.
Aufgrund des Betreiberwunsches wurden die Stellplätze auf 29 erhöht!

Um die in nördliche Richtung ans Plangebiet angrenzenden Grundstücke, für die zukünftig eine Nutzungsänderung angedacht ist, an die Rabenstraße fußläufig anzubinden, wird im 12 m breiten Grünstreifen eine Trasse für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen!
Gleichzeitig dient diese Trasse für die spätere Pflege der geplanten Hochwasserschutzanlagen am Mühlenbach.

Die vorhandene Gasse vom Plangebiet zur Poeler Straße befindet sich zur Hälfte im Eigentum von IHB Wismar. Durch diese Trasse erfolgt die Verlegung eines Teiles der technischen Erschließung der Wohnanlage und wird nach Abschluß der Arbeiten wiederhergestellt. Eine Durchquerung der Wohnanlage von dieser Gasse aus wird nicht im Interesse der zukünftigen Anwohner sein, aus diesem Grund wird es keine Verbindung zu den neu entstehenden Wegen und Straßenachsen innerhalb des Plangebietes geben. Der Weg wurde in der Planzeichnung als privater Fußweg im Bestand gekennzeichnet.

5.3.1.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch die HEVAG Wismar sichergestellt. Die für die Elektroversorgung des Baugebietes notwendigen Trafostationen werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt.
An der Rabenstraße, in der Nähe des Plangebietes, ist ein Trafo vorhanden. Da die geplanten Gebäude mit Elektroenergie beheizt werden sollen, ist die Kapazität der Trafoanlagen zu untersuchen.

5.3.1.4 Trinkwasser-/Löschwasserversorgung

Der Anschluß an das Trinkwassernetz erfolgt von der Rabenstraße aus. Als Hauptleitung wird PEHD-Rohr DW 63 gewählt. Die Unterverteilung zu jedem Haus erfolgt über Anbohrarmaturen und Trinkwasserleitungen PEHD DW 40.
Am Anschlußpunkt in der Rabenstraße wird ein Schieber gesetzt, um die Hauptleitung abschiebern zu können. Jeweils am Endpunkt der Hauptverteilung muß eine Anbohrarmatur sitzen, um "tote Arme" zu vermeiden.
Die Wasserzähler sitzen jeweils im Hausanschlußraum jeden einzelnen Hauses. Sollte das vorhandene Leitungsnetz für die Löschwasserversorgung nicht ausreichen, liefert der Mühlenbach zusätzlich ausreichend Löschwasser für eine eventuelle Brandbekämpfung.

5.3.1.5 Abwasserentsorgung

Als Vorflut für das auf dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser hat der Betreiber des bestehenden Kanalnetzes den Anschluß in der Poeler Straße vorgegeben. Der Anschluß an diesen Kanal ist im Gefälle möglich, jedoch muß im Bereich der Gasse zur Poeler Straße wegen der unmittelbar angrenzenden 3-geschossigen Häuser mit höheren Aufwendungen für die Herstellung des Kanals gerechnet werden.
Zur Vermeidung von Hochwassereintritt werden geschlossene, tagwasserdichte Schachtabdeckungen verwendet. Als Material für den Schmutzwasserkanal kommen PVC-U-Rohre und -schächte zur Anwendung, die im Bereich der Verkehrsflächen in SLW 60 hergestellt werden, um Verformungen auszuschließen.
Der öffentliche Teil wird in Steinzeugrohren ausgeführt (Bereich der Anbindung an die Poeler Straße).

5.3.1.6 Regenwasserentsorgung

Als Vorflut für das Niederschlagswasser wird der am Grundstück verlaufende Mühlenbach genutzt.
Zur Sicherung gegen Verschmutzung wird am Auslaufbauwerk ein Gitter und eine Rückstausicherung gegen Hochwassereinstau vorgesehen.
Wie beim Schmutzwasserkanal kommen auch hier PVC-U-Rohre und -schächte zur Anwendung (ggf. SLW 60).

5.3.1.7 Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung der Altengerechten Wohnanlage wird vorgesehen und mit einem möglichen Dienstleistungsanbieter frühstmöglich abgestimmt.

5.3.1.8 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der geplanten 8 altengerechten Wohnhäuser wird komplett über Elektroenergie abgedeckt. Hierzu sind Abstimmungen über die notwendigen Kapazitäten mit der HEVAG notwendig.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsstruktur des Plangebietes wird maßgebend aus dem Grundstückszuschnitt und der daraus resultierenden beschränkten Gebäudegestaltung beeinflusst. Um eine maximale Grundstücksauslastung für die Bebauung zu erzielen, wurden Baukörper konzipiert, die in Anwendung des Schmalseitenprivileges eine optimale Bebaubarkeit des Grundstückes gewährleisten.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen unter der Berücksichtigung eines klaren und konsequenten Quartieraufbaus wurde eine städtebauliche Grundstruktur der Wohnanlage definiert. Innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Planbereiches ist eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoß zulässig.

Die GRZ wurde mit 0,4 festgelegt, die Firstrichtung, Dachform und Dachneigung der Gebäude ausgewiesen, sowie zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfes die maximale Trauf- und Firsthöhe der Gebäude definiert.

Die ausgewiesenen Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung, die in einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen der max. Überbauung und den nicht überbaubaren Flächen steht.

Die Gebietsfestsetzung und damit die entstehenden Gebäude und Siedlungsstrukturen ermöglichen die Ausbildung einer städtebaulich wie infrastrukturellen gut gelösten Quartiersstruktur, die in ihrer Nutzung der Gebäude wie der Freiflächen und Grünstreifen eine Einbindung in die vorhandene Straßenöffentlichkeit und der Kommunikation der hier lebenden Menschen untereinander gewährleisten.

7. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Auswirkungen des Vorhabens und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuordnung der bisherigen Strukturen, die durch starke Versiegelung einerseits und Gartenland andererseits geprägt war. Dabei werden die Gehölzstrukturen des Gartenlandes entfernt und neue Grünsubstanz innerhalb des Plangebietes und entlang des Mühlenbaches angelegt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wismar wurde zur Anwendung gebracht und die laut Satzung zu erhaltenden Gehölze gekennzeichnet.

Der Schutz des Gehölzbestandes entlang des Mühlenbaches ist während der Bauphase zu gewährleisten. Desweiteren ist der 12 m Bereich entlang des Baches als Grünfläche zu gestalten, wobei parallel zum Mühlenbach ein öffentlicher Fußweg einzuplanen ist. Dieser 12 m Bereich ist von einer Bebauung wegen späterer Hochwasserschutzmaßnahmen freizuhalten.

Die Bodenversiegelung ist durch versickerungsaktive Beläge zu verringern, die örtliche Versickerung ist zu fördern und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie Tausalzen ist verboten. Der nutzbare Bodenaushub ist im Plangebiet wieder zu verwenden.

Um eine intensive Begrünung der verbleibenden Freiflächen zu erreichen, sind diese mit Gehölzen zu bepflanzen bzw. als Rasenfläche anzulegen. Die Nebengebäude sind zu begrünen. Die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechneten Defizite sind durch Baumpflanzungen auszugleichen.

Durch das Planverfahren werden 3 hochstämmige Obstgehölze und 1 Laubgehölz (Gemeine Esche), die laut Baumschutzsatzung geschützt sind, gefällt. Dafür ist ein errechneter Ausgleich durch die Pflanzung von 8 Ersatzbäumen zu realisieren.

- Für die außerdem in der dicht bewachsenen Gartenanlage geplanten Fällungen von 10 Obstgehölzhochstämmen, die nicht die geforderten Stammdicken erreichen, jedoch einen erheblichen Biotopwertverlust darstellen, ist eine Pflanzung von einem Hochstamm für 2 Obstgehölze vorgesehen.

- Desweiteren ist für je 4 Stellplatzflächen ein Laubbaum zu pflanzen.

Im Plangebiet ist die Pflanzung von 8 Laubgehölzen für 29 Stellplatzflächen vorgesehen.

Das ergibt eine Pflanzung von:

8 Laubgehölze	(Baumfällung lt. Satzung)
5 Laubgehölze	(Baumfällung)
1 Laubgehölz	(Ausgleichsbilanz Punkt 7.2)
8 Laubgehölze	(für 29 Stellplatzflächen)

Σ: **22 Laubgehölze**

Qualität: Hochstamm, 14 - 15 cm Stammumfang

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Eine Bewertung des Eingriffs und die Ausgleichsberechnung erfolgte nach der "Biotopwerttabelle für die Ausgleichsbilanzierung in der Eingriffsplanung" (Landespflegegesetz Rhein Hessen-Pfalz 1989).

Gesamtfläche: 7.700 m²

Bewertung - Bestand:

	m ²		Biotopwert	=	Biotopwertpunkt
1. Versiegelte Flächen - Gebäude - Wege (Betonflächen)	3.700,0	x	0,0	=	0,0
2. Zuwegung Poeler Straße (Pflasterfläche)	60,0	x	0,1	=	6,0
3. Gartenland	3.800,0	x	0,4	=	1.520,0
4. Uferbereich (Brachfläche)	140,0	x	0,7	=	98,0
Gesamtsumme Biotopwert:					1.624,0

Bewertung - Planung:

	m ²		Biotopwert	=	Biotopwertpunkt
1. Wohnungsbaufäche (GRZ 0,4 = 6.735,0 m ²) - Versiegelte Fläche (40%)	2.694,0	x	0,0	=	0,0
- Wegeflächen (Pflasterflächen (20%))	1.347,0	x	0,1	=	134,7
- Grünflächen (40%)	2.694,0	x	0,4	=	1.077,6
2. Zuwegung Poeler Straße (Pflasterfläche)	60,0	x	0,1	=	6,0
3. Uferbereich (Grünfläche/Schutzstreifen)	765,0	x	0,4	=	306,0
4. Uferbereich (Brachfläche)	140,0	x	0,7	=	98,0
Gesamtsumme Biotopwert:					1.622,3

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ergibt einen rechnerischen Biotopwertdefizit von 1,7. Durch die Pflanzung eines Baumes wird dieser ausgeglichen.

Baumpflanzungen (1 Stück/1 Baum = 9 m²; 9 m² x 0,4 = 3,6 Biotopwertpunkte)

7.3 Ausnahmegenehmigung im Gewässerschutzstreifen

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22/98 "Altengerechte Wohnanlage Rabenstraße Wismar" wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung im Gewässerschutzstreifen laut § 7 Abs. 3 Nr. 4 LNatschG M.-V. gestellt. Mit Schreiben vom 30.07.98 der Hansestadt Wismar, Naturschutzbehörde, wurde die Ausnahmegenehmigung erteilt.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird vom Mühlenbach tangiert und befindet sich im Wirkungsbereich des Bemessungshochwassers (BHW).

Für Wismar ist ein BHW von 3,10 m ü. HN zu berücksichtigen.

Aufgrund der Forderungen des Umweltamtes der Hansestadt Wismar wird entlang des Mühlenbaches von der Böschungsoberkante bis zur Baugrenze ein 12 m breiter Streifen für die zukünftig durch das Land Mecklenburg - Vorpommern vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen freigehalten.

Um ungehindert die Hochwasserschutzanlagen errichten zu können, sowie die entsprechenden Unterhaltungsarbeiten durchführen zu können, ist in diesem Bereich jegliche Bebauung unzulässig.

Im 12 m Bereich am Mühlenbach wird zur Anbindung der nördlich gelegenen städtischen Entwicklungsbereiche und zur späteren Bewirtschaftung der Hochwasserschutzanlage eine Wegetrasse zugunsten der Öffentlichkeit festgeschrieben.

Der zeitliche Rahmen einer eventuellen Verwirklichung der in Wismar am Mühlenbach geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ist noch nicht entschieden. Um einen wirksamen Hochwasserschutz im Plangebiet der altengerechten Wohnanlage zu gewährleisten, werden die Gebäude wie in Punkt 5.3.1.1 beschrieben mit der OK EG FFB auf die Höhe des angegebenen Bemessungshochwassers gesetzt. Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, daß eine Gefährdung der Bewohner der altengerechten Wohnanlage durch Hochwasser ausgeschlossen wird.

9. Schallschutz

Von den in der DIN 18005, Beiblatt 1 ausgewiesenen schalltechnischen Orientierungswerten zur Gewährleistung des notwendigen Immissionsschutzes werden für die städtebauliche Planung in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Wismar folgende Orientierungswerte angesetzt:

Wohnbauflächen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)

schalltechnischer Orientierungswert Tag : 55 dB(A)

Nacht : 40 dB(A).

NORDUM, Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co. KG, wurde durch die IHB WISMAR Projektentwicklungs- und Bauträgersgesellschaft mbH & Co. (KG) Wismar mit der Bearbeitung eines Schallschutzgutachtens im Zuge der Erstellung des V- und E-Planes "Altengerechte Wohnanlage Rabenstraße" in Wismar beauftragt.

Zielstellung des Gutachtens war die Ermittlung der Schallimmission infolge des angrenzenden Gewerbebetriebes (E.H. Böckler, Wismarer Brunnen und Wasseranlagenbau GmbH) sowie die Ermittlung des "maßgeblichen Außenlärmpegels".

Für die Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes war es notwendig, den Verkehrslärm der Rabenstraße zu betrachten.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnung ergeben sich folgende Aussagen zur Einhaltung bzw. zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Zeitraum Tag bzw. Nacht:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte am Tag werden durch den Gewerbelärm an allen Fassaden der geplanten Häuser **unterschritten**. Diese Aussage gilt für alle drei betrachteten Geschoßebenen.

- Anhand der Betriebszeiten sind in der Nacht keine Schallimmissionen durch den Gewerbebetrieb zu verzeichnen. Insofern sind auch keine Überschreitungen der Orientierungswerte in der Nacht zu erwarten.
- Bei Betrachtung der Spitzenpegel, die nicht Gegenstand der DIN 18005 sind, kommt man zu dem Ergebnis, daß durch die untersuchten Spitzenpegelergebnisse (Motoranlassen, Türeenschlagen der LKW, Betrieb der Druckluftbremsen, Schlagen der Gabeln des Gabelstaplers) der Immissionen der Orientierungswert am Tag nicht um mehr als 30 dB(A) überschritten wird.
- Im 2. Obergeschoß von Haus 5 wird unter den angegebenen Voraussetzungen ein Beurteilungspegel von 54,2 dB(A) erreicht. Nach den Regelungen der DIN sind die Werte auf ganze Dezibel aufzurunden. Damit ist der Orientierungswert von 55 dB(A) eingestellt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel - Lärmpegelbereiche

Ausgehend von den Festlegungen der DIN 4109 gilt für den maßgeblichen Außenlärmpegel bei ausschließlich gewerblichen Quellen der Immissionsrichtwert für Wohngebiete nach TA-Lärm. Ist der Straßenverkehrslärm ausschlaggebend für die Immissionsbelastung, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für den Tag. Im vorliegenden Fall rührt die Geräuschbelastung sowohl von der gewerblichen Quelle als auch vom Verkehr in der Rabenstraße her. Gemäß der DIN 4109 berechnet sich der resultierende "maßgebliche Außenlärmpegel" aus der energetischen Überlagerung der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel.

Nach DIN 4109 ist bei Gewerbelärm der für die jeweilige Gebietskategorie zulässige Tagesimmissionsrichtwert maßgebend. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt demnach 65 dB (A). Somit sind an den Nordfassaden bauliche Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereich III und an den Ost- und Westfassaden nach Lärmpegelbereich II erforderlich.

In den Festlegungen der Wärmeschutzverordnung ist bereits ein baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich II realisiert, die damit geforderte Fensterqualität nach VDI 2719 entspricht der Schallschutzklasse 2. Der bauliche Schallschutz genügt einem maßgeblichen Außenlärmpegel bis zu 60 dB (A), (LPB II).

Zur positiven Beeinflussung des Lärmschutzes der Wohnanlage wurde die Grundrißgestaltung der Häuser 1 - 5 so gewählt, daß die nördlichen Gebäudeteile keine dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume enthalten.

Laut DIN 4109 Pkt. 5.2. - Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen - gilt folgendes:

Für Außenbauteile - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen - sind unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumnutzungen die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Da die Grundrisse der Hause 1 bis 5 in nördlicher Richtung keine dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume enthalten, sondern nur Küchen, Bäder und Treppenhäuser, sind die Werte der Tab. 8 der DIN 4109 nicht heranzuziehen. Damit sind die Forderungen der Tab. 8 für die Konstruktion der Nordfassade nicht maßgebend. Trotzdem erfüllt die Gesamtkonstruktion der Nordfassade die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Somit sind die gestellten Forderungen erfüllt.

10. Altlasten

Durch eine geeignete Untersuchung im Rahmen einer orientierenden Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung ist die Altlastenproblematik vor Beginn des Bauvorhabens einer Altengerechten Wohnanlage geklärt worden.

Die Ingenieurgesellschaft HGN Hydrogeologie, NL Schwerin führte nach einer Begehung (24.03.98) auf dem Gelände in der Rabenstraße eine technische Erkundung durch Rammkernsondierungen (RKS) mit Analysen von Bodenproben durch. Die Arbeiten konzentrierten sich auf organoleptische, eingeschätzte belastete Bereiche, wie die:

- Kfz-Halle,
- Kfz-Werkstatt und der
- Schlammfang (Abscheider) der Hofentwässerung.

Im Bereich der Halle und Werkstatt für Kfz wurden im Boden keine MKW bzw. oberflächennah nur geringe PAK nachgewiesen.

Flächenhaft sind in den Hallen im Bereich des Bodenfußbodens oberflächennahe Kontaminationen von Ölen sichtbar. Dagegen wurden im Bereich des Schlammfanges der Hofentwässerung oberflächennah bis 1 m unter Gelände stark erhöhte MKW und PAK nachgewiesen.

Die im Liegenden nachgewiesenen holozänen Sedimente und der Geschiebelehm sind nicht bzw. nur oberflächennah schwach kontaminiert und zeichnen sich durch ein noch höheres Rückhaltevermögen aus.

Oberflächennahe Grundwasserleiter sind nicht ausgebildet.

Der Hauptgrundwasserleiter der Wasserfassung-Friedenshof ist durch mächtige Geschiebemergel und Schluffe abgedeckt und nicht gefährdet.

Auftretende geringe Mengen oberflächennaher Sickerwässer fließen auf Grund der lokal festgestellten Kontaminationen im Boden durch das Rückhaltevermögen der Sedimente unbelastet dem Vorfluter Mühlenbach zu.

Im Boden wurde im Bereich des Schlammfanges keine deutliche Gefährdung, aber anthropogene Stoffbelastung des oberflächennahen Untergrundes nachgewiesen.

Gefahren für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind z.Z. nicht nachgewiesen worden.

Nach Ausbau des Schlammfanges ist der umliegende kontaminierte Boden mit ca. 3 - 4 m³ Volumen nach den gesetzlichen Regelungen zu entsorgen.

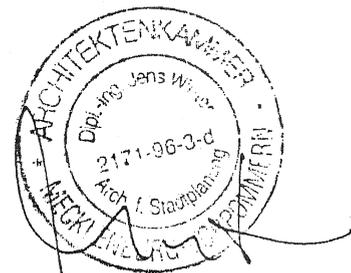
Nach den Ergebnissen wird im Rahmen von Beräumungs- und Abrissarbeiten vorgeschlagen, den lokal oberflächennah durch Öle kontaminierten Betonfußboden im Bereich der Halle und Werkstatt für Kfz ebenfalls zu entsorgen.

Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss: 27.08.1998

Satzungsbeschluss: 28.01.1999

Satzungsändernder Beschluss: 27.10.2005

aufgestellt: Mai 1998
fortgeschrieben: Juli 1998 / Oktober 1998



Dipl.-Ing. Architekt Winter

Wismar, d. 29.01.99.
(Ort, Datum)



Rosmarie Wilt
Bürgermeisterin

Wismar, d. 03.11.2005



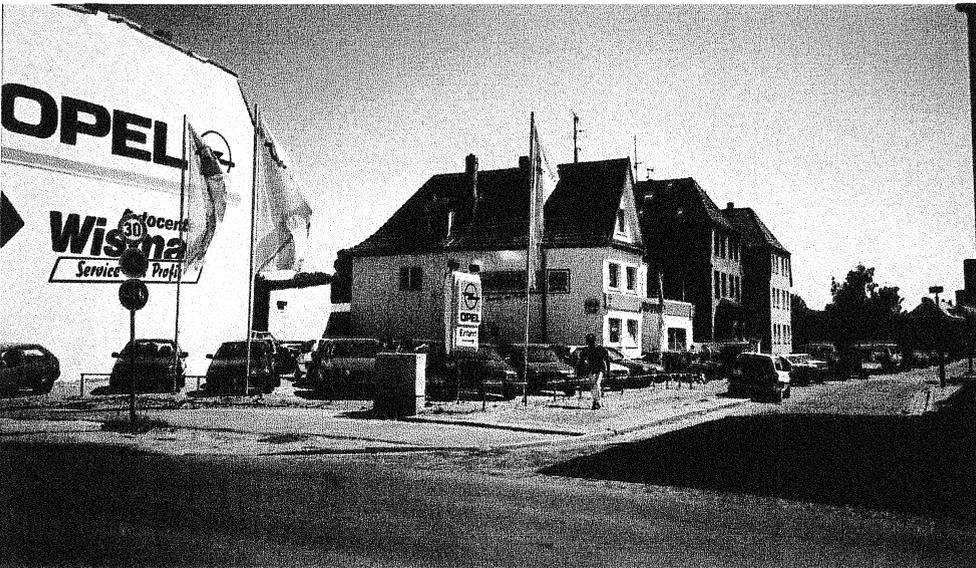
Rosmarie Wilt
Bürgermeisterin

Anlage 1

Fotografische Darstellung des Gebäude - und Landschaftsumfeldes



Rabenstraße, rechter Bildteil das Plangebiet mit vorh. Verkehrsanbindung ,südl. Plangebietsgrenze



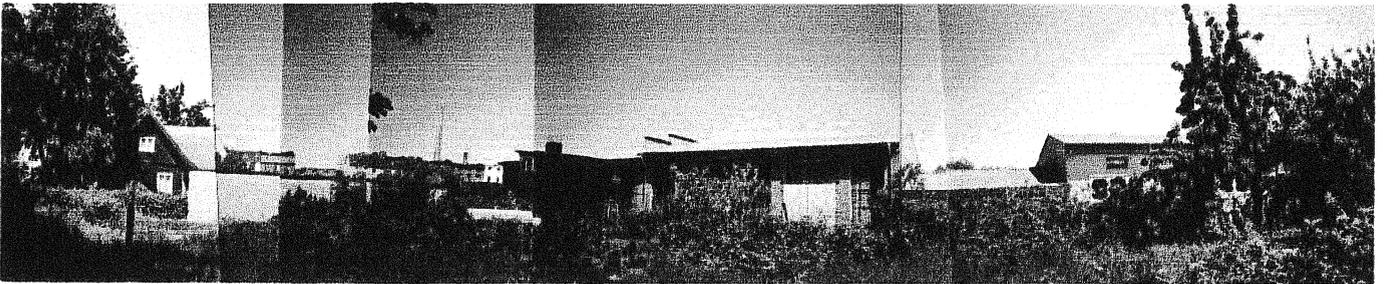
Straßenanbindung Poeler Straße-Rabenstraße



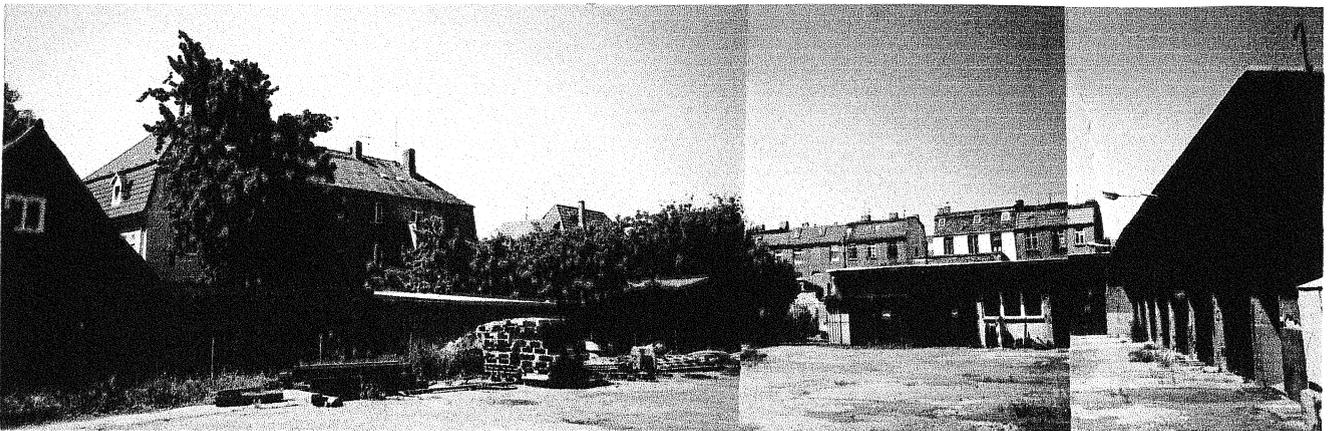
Rabenstraße mit Blick Richtung Mühlentbach, östliche Plangebietsgrenze

Anlage 1

Fotografische Darstellung des Gebäude - und Landschaftsumfeldes



Blick auf das Plangebiet mit vorh. Gebäudebestand und den verwilderten Gartenstrukturen



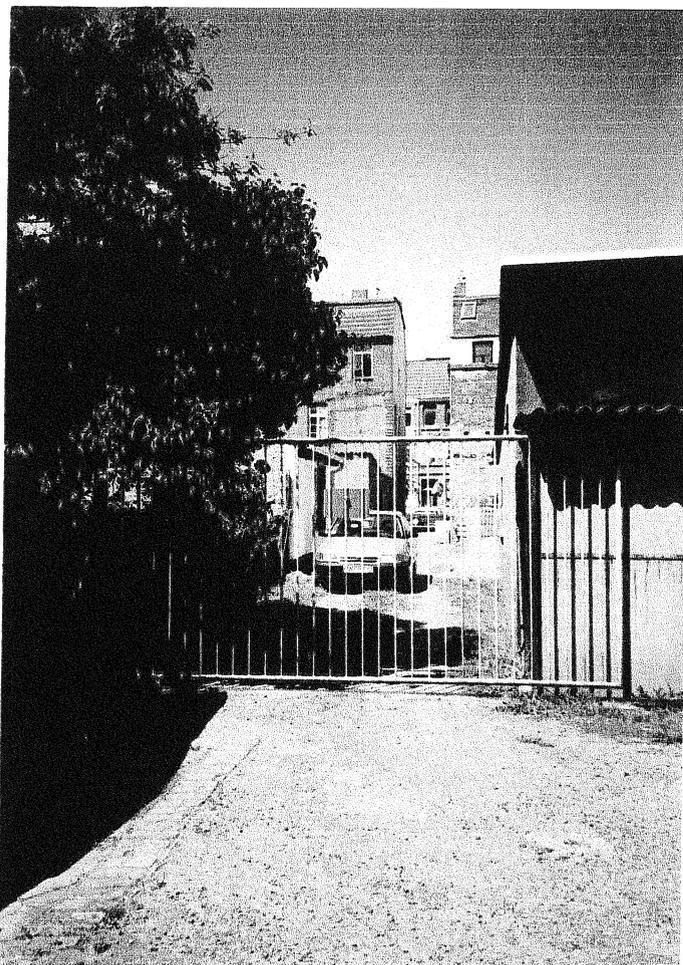
Der ehemalige Betriebshof der Gadebuscher Tiefbau GmbH auf dem Plangebiet



Teil des vorhandenen Gebäudebestandes, Kfz-Halle

Anlage 1

Fotografische Darstellung des Gebäude - und Landschaftsumfeldes



vorh. Durchgang zur Poeler Straße



Blick auf die östliche Plangebietsgrenze, rechter Bildteil der Mühlenbach

Luftbild des Planbereiches (Ausschnitt, o. Maßstab)

