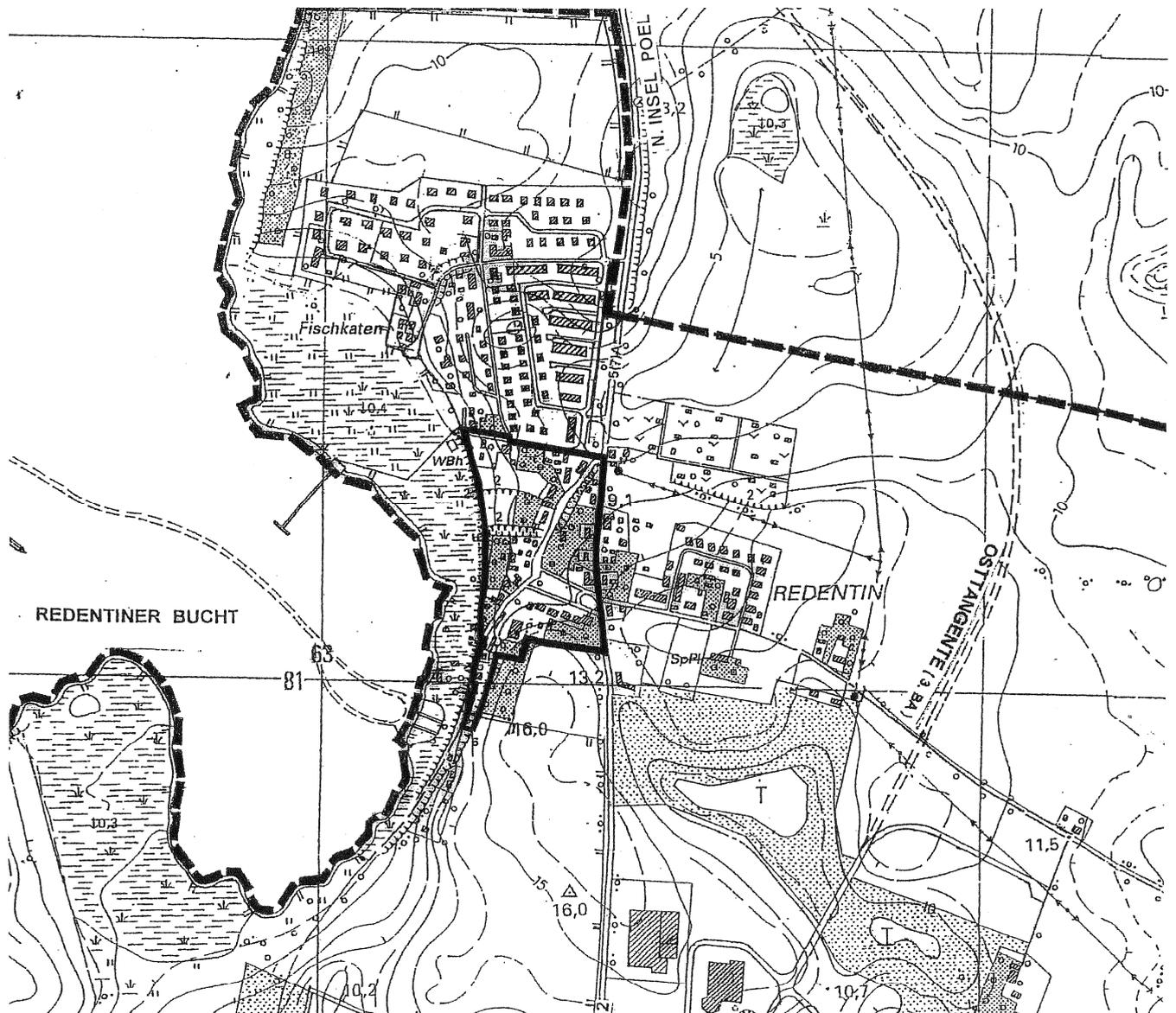


BEGRÜNDUNG

ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/5 "WOHN- UND MISCHGEBIET REDENTIN WEST"

STAND: JULI 2003

RECHTSKRAFT



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3. Garagen und überdachte Stellplätze
 - 2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen, Stellung baulicher Anlagen
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3. Brandschutz
 - 2.6. Umweltschutz / UVP - Vorprüfung
 - 2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten
 - 2.6.2. Immissionsschutz
 - 2.6.3. Grünflächen / Naturschutz
 - 2.6.4. Verbote und Nutzungsbeschränkungen
 - 2.6.5. Bau- und Bodendenkmalpflege
 - 2.6.6. Geologische Situation
 - 2.7. Baugestalterische Festsetzungen
 - 2.8. Sonstige Hinweise
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 29.08.1991 die Aufstellung von Bebauungsplänen für den Bereich der Ortsteile Fischkaten und Redentin beschlossen.

Der Teilbebauungsplan Nr. 19/91/5 „Wohn- und Mischgebiet Redentin West“ umfasst ein Plangebiet von ca. 5,7 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Nord, westlich der Inselstraße in Richtung Insel Poel.

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: von der Straße An der Bucht (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 19/91/2 „Wohngebiet Fischkaten Süd“)

im Osten: von der Inselstraße (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohn- und Mischgebiet Redentin Ost“)

im Süden: von der landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Inselstraße, ca. 100 m südlich der Straße An der Fischerklause

im Westen: von der Küste Wismar-Bucht

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 3982/1, 3982/3, 3982/4, 3985, 3986, 3987/1, 3987/2, 3987/3, 3987/4, 3987/5, 3987/6, 3987/8, 3987/9, 3988, 3989, 3990/1, 3990/5, 3990/6, 3990/7, 3991/1, 3991/2, 3992, 3993/1, 3993/2, 3993/3, 3994, 3995/1, 3995/2, 3995/3, 3995/4, 3995/5, 3996/1, 3996/3, 3996/4, 3997/1, 3997/3, 3997/5, 3997/6, 3997/7, 3997/8, 3998, 3999/1, 3999/2, 4000, 4001, 4002/1, 4002/2, 4002/3, 4002/4, 4003/2, 4004/1, 4005/1, 4005/2, 4006, 4007, 31-132, 31-134 sowie 31-159.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Misch- bzw. Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen.

Entsprechend dieser Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt die Erarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung. Der Teilbebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen (Küstenschutz). Entsprechende gesetzliche Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Der Ortsteil Redentin hat sich aus einer dörflichen Siedlung entwickelt, deren wirtschaftliche Grundlage in der Vergangenheit insbesondere Fischfang und Landwirtschaft waren. Dem entsprechend ist die städtebauliche Struktur des Dorfes historisch entstanden. Charakteristisch und für die weitere Gestaltung der Ortslage zu berücksichtigen sind insbesondere der Angerbereich sowie einzelne Höfe entlang der Insel- und Seestraße. Die vorhandene Bebauung entspricht größtenteils in ihrer Form und Kubatur heutigen Einzel- und Doppelhäusern (Einfamilienhausbebauung).

Die Lage des Ortsteils direkt an der Ostküste der Wismar-Bucht macht ihn als Wohnstandort besonders attraktiv. Allerdings erfordert der Küstenschutz Beschränkungen bei einer möglichen Erweiterung der Bebauung. Auch soll das über Jahrhunderte gewachsene Dorf Maßstab für die künftige Entwicklung sein.

Aus diesen Gründen kann nur eine geringe Anzahl neuer Bauflächen innerhalb der Ortslage ausgewiesen werden.

Im Einzelnen ergeben sich folgende städtebauliche Planungsziele:

- Gestaltung des Angerbereiches als öffentliche Grünfläche und Zentrum des Ortsteils Redentin
- Optimierung der öffentlichen Erschließung für den Kfz-Verkehr
- Optimierung der Fuß- und Radwegebeziehungen als Teil des Küstenwanderweges
- sensibles Einfügen zusätzlicher Wohngebäude

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der gewachsenen Struktur des Bereiches und der bereits überwiegend vorhandenen Nutzung als Wohnstandort mit teilweise Gewerbe (z.B. Tischlerei, Fischhandel, Restaurant). Ein kleiner Teilbereich in der Randlage des Ortsteiles wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Ausschluss der nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauGB zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) erfolgt insbesondere aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen, der eine besondere Sensibilität bei der möglichen Entwicklung des Bereiches erfordert.

Vorhandene und dem Charakter der ursprünglich dörflich geprägten Siedlung

entsprechende Gewerbe sollen zugelassen, gleichzeitig aber mögliche Störfaktoren ausgeschlossen werden.

Im Gebiet der Hansestadt Wismar ist die Errichtung von Vergnügungsstätten an anderen Standorten zulässig.

Ebenso wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen.

Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Deshalb sollen diese auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der größtenteils im Ortsbild vorhandenen Bebauung: Gebäude mit Einzelhauscharakter (vorwiegend Einfamilienhäuser) auf relativ großen Grundstücken, die als Gartenland genutzt werden. Die Grundflächenzahl wird in allen MI - Bereichen auf 0,5 begrenzt. Dieser Wert ist unterhalb der nach § 17 BauNVO für Mischgebiete zulässigen Obergrenze, entspricht aber besser dem besonderen Charakter des Plangebietes, vor allem auch unter dem Aspekt, dass eine Verdichtung des Bereiches im Gewässerschutzstreifen verhindert werden soll.

Aus den gleichen Gründen erfolgt die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland. In diesem, in unmittelbarer Nähe zur Küste gelegenen Bereich soll der Schutz der Küste Priorität haben. Die Nutzung als Gartenland ist möglich und erstrebenswert. Aber eine Überbauung und damit Überformung der Landschaft, die insbesondere von der Seeseite her einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würde, soll in diesem sensiblen Bereich verhindert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet entspricht die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 der möglichen Obergrenze für Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

2.2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen.

Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Gleichzeitig ermöglicht die restriktive Art der Baufensterfestsetzung (relativ kleine Baufenster für einzelne Gebäude) insbesondere im hinteren Bereich der Seestraße / An der Bucht die Errichtung von bis zu fünf Gebäuden, die jeweils mindestens eine attraktive Blickbeziehung zur Ostsee haben können.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wismar gekennzeichneten Fläche westlich der Seestraße ist vor Errichtung baulicher Anlagen die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen, da dieser Bereich zur Ableitung des Regenwassers in Richtung Ostsee dient.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich an den vorhandenen Gebäuden Inselstraße 2 und 6 zwei Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Diese sind nach § 7 des Vermessungs- und Katastergesetzes M-V (VermKatG) gesetzlich geschützt. Bei Änderung der Bebauung (z.B. Abriss und Neubau innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen) ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes an das Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

2.3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Es ist zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zu errichten.

Um die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes nicht zu beeinträchtigen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und überdachte Stellplätze auf den privaten Grundstücken mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude in Abhängigkeit von der vorhandenen mittleren Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes sowie der Stellung baulicher Anlagen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Durch diese Festsetzungen soll die harmonische Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes unterstützt werden.

Um unbeabsichtigte Härten für einzelne Grundstücksbesitzer zu vermeiden, sind Ausnahmen zur festgesetzten maximalen Höhenlage zulässig.

Regelungen zur Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen aus Gründen des Hochwasserschutzes sind im Plangebiet nicht erforderlich. Das Bemessungshochwasser für die Wismar- Bucht beträgt 3,10 m ü. HN, die vorhandene Geländehöhe der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche im Plangebiet mindestens 4,20 m ü. HN.

2.5. Erschließung

2.5.1 Verkehr

Die Erschließung des Ortsteils Redentin erfolgt ausgehend von der Inselstraße über den Angerbereich (An der Fischerklause) und die Seestraße.

Im Bebauungsplan wurde der öffentliche Bereich (Straßenverkehrsfläche) in seiner Breite festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Das angegebene Straßenprofil hat lediglich informativen Charakter, detaillierte Festlegungen zu den Straßenprofilen und zum Straßenaufbau sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

Die Straße An der Fischerklause und die Seestraße werden entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen in Abhängigkeit von der Nutzung eine Breite von 4,75 m bzw. 3,00 m haben. Hinzu kommt einseitig ein Fußweg sowie entlang der Seestraße ein Park- und Grünstreifen.

Die Seestraße mündet in einer Wendeanlage für PKW und LKW bis 10 m Länge (Wendeanlagentyp 3).

Teile der Seestraße werden aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche und der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehr) festgesetzt. Hier ist eine Wendeanlage für PKW (Wendeanlagentyp 1) vorgesehen.

Die sechs Grundstücke südlich des Angerbereiches An der Fischerklause sind ebenfalls über eine Mischverkehrsfläche erreichbar.

Die Seestraße hat neben der Funktion als Erschließungsstraße für die anliegenden Grundstücke eine Bedeutung als Teil des Fuß- und Radwegesystems vom Stadtzentrum in Richtung Insel Poel (Ostseeradfernwanderweg).

Die Erschließung der neu ausgewiesenen fünf Grundstücke im hinteren Bereich der Seestraße / Straße An der Bucht erfolgt über private Zufahrten.

Die erforderlichen privaten Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken 3995/4 und 3987/9 zwei Gaststätten (Redentiner Landhaus und Café ML). Da die für den Betrieb der Gaststätten erforderlichen Stellplätze nicht auf den Grundstücken nachgewiesen werden können, besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, in Eigenverantwortung und abgestimmt mit der Hansestadt Wismar Stellplatzanlagen auf der öffentlichen Grünfläche im Angerbereich zu errichten. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Öffentliche Stellplätze sind an der Wendeanlage Seestraße sowie entlang der Seestraße vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Inselstraße geführt.

Nördlich, unmittelbar angrenzend an den Planbereich befindet sich die Endhaltestelle Fischkaten der städtischen Buslinie C (Friedenshof – Redentin).

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist bereits voll erschlossen. Ein Anschluss der neu ausgewiesenen Grundstücke ist möglich.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996.

Die vorhandene Bebauung in der Inselstraße entwässert rückwärtig zur Seestraße. Die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen sind bei der zukünftigen neuen Bebauung (Flurstücke 3999 und 3996/4) nicht zu überbauen. Es besteht die Möglichkeit einer gemeinsamen Grundstücksentwässerungsanlage bzw. das Herstellen von neuen Anschlüssen an die Hauptleitungen in der Seestraße.

Die neu eingefügte Bebauung auf den Grundstücken 4001, 4002/1, 4002/2 sowie 4002/3 kann über die vorhandenen Stichstraßen, abzweigend von der Seestraße bzw. An der Bucht erschlossen werden. Hierbei ist im Zuge der abwassertechnischen Planung zu überprüfen, ob die Ableitung im freien Gefälle oder mittels Druckleitung erfolgen soll.

Im Bereich der Flurstücke 4005/2, 4002/2, 4002/1 und 4001 verläuft eine Betonrohrleitung mit Auslauf in die Redentiner Bucht. Diese diente ursprünglich zur Melioration von Ackerflächen. Mit Realisierung des Wohngebietes Fischkaten Süd (Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 19/91/2) wurde der Zufluss aus nördlicher Richtung unterbrochen. Für eine weitere Nutzung der Rohrleitung besteht kein Erfordernis.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Stromversorgung Wismar GmbH (SVW) sichergestellt werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung, letzte Änderungssatzung vom 08.03.1997 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar in der gültigen Fassung.

Die Stichstraßen (Zufahrten zur Neubebauung auf den Flurstücken 4001, 4002/1, 4002/2 sowie 4002/3) bieten keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllentsorgungsfahrzeuge und sind somit durch diese nicht befahrbar. Deshalb sind die Müllbehälter am Entsorgungstag durch die Anwohner an die Straßen An der Bucht bzw. Seestraße zu bringen.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.5.3 Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperrranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

2.6. Umweltschutz / UVP - Vorprüfung

Nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung vom Sept. 2001) sind in diesem Teilbauungsplan keine Prüfungen im Sinne des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfung, allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung, UVP nach Maßgabe des Landesrechts) erforderlich. Die nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7. festgelegte Untergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für Städtebauprojekte wird nicht erreicht.

2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten

Altlasten / Abfall

Verdachtsmomente für Belastungen des Untergrundes mit Schadstoffen bzw. Altlasten liegen für den Geltungsbereich des B-Planes nicht vor.

Allgemein gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Kampfmittel / Munition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut §§ 68 ff Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) MV ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

2.6.2. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde im Mai 2002 durch das Ingenieurbüro Goritzka akustik, Leipzig ein Schallgutachten erarbeitet. In diesem war die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) zu errechnen.

Die Immissionsbelastung des Gebietes wird im wesentlichen vom Verkehrslärm (Inselstraße) bestimmt.

Die Inselstraße als Verbindungsstraße zwischen der Hansestadt Wismar und der Insel Poel ist derzeit hoch frequentiert. Mit Inbetriebnahme der geplanten Osttangente wird sich der Verkehr auf der Inselstraße deutlich verringern.

Durch die derzeitige Belastung werden für die Gebäude an der Inselstraße die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht eingehalten. Somit sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Als Grundlage für festzusetzende Schallschutzmaßnahme bei Errichtung von Gebäuden an der Inselstraße sind die Netzfälle 1 (nach Inbetriebnahme der Osttangente) und 2 (ohne Bau der Osttangente) zu betrachten.

Derzeit ist der Netzfall 2 anzunehmen. Entsprechend erfolgen die Festsetzungen für den gekennzeichneten Bereich (Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen):

Vor dem Bau der Osttangente müssen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen an den vorhandenen Bauwerken die Außenbauteile mindestens die in der DIN 4109 Pkt. 5 für die jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) aufgeführten Forderungen erfüllen.

So haben nach DIN 4109, Tabelle 8 die Außenbauteile folgende erforderliche Schalldämm-Maße $\text{erf. } R'_w$ aufzuweisen:

im Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB
Büroräume u.ä.	30 dB

im Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen	40 dB
Büroräume u.ä.	35 dB

im Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume in Wohnungen	45 dB
Büroräume u.ä.	40 dB

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gelten ausschließlich für die der Inselstraße zugewandten Hausfassaden. Für die seitlichen Fassaden gelten jeweils um einen Lärmpegelbereich niedrigere Werte. Für die rückwärtigen Fassaden sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In den gekennzeichneten Bereichen ist der in Schlafräumen erforderliche Luftwechsel durch schallgedämpfte Lüftungsanlagen oder andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Nach Inbetriebnahme der Osttangente wird sich der Verkehr auf der Inselstraße so verringern, dass die Orientierungswerte auch entlang dieser Straße eingehalten werden und somit gesonderte Schallschutzmaßnahmen entfallen können.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes werden bereits jetzt und unabhängig vom Bau der Osttangente die Orientierungswerte für Misch- bzw. Wohngebiete eingehalten. Es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2.6.3. Grünflächen / Naturschutz

Die Ausweisung neuer Bauflächen führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 1.800 m² und stellt damit einen Eingriff in allgemeine Funktionen des Naturhaushaltes dar. Hierfür sind ausgleichende Maßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Minderung des Eingriffs folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Ausweisung einer privaten Grünfläche (Gartenland) innerhalb des Gewässerschutzstreifens (ca. 0,87 ha)
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im Angerbereich
- Festsetzung zur Erhaltung von Großbäumen auf Privatgrundstücken
- Festsetzung zu Anpflanzungen auf Privatgrundstücken bei Neuversiegelung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits als Kompensation für künftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes durchgeführt:

- Pflanzen einer Feldhecke (250 m²) an der Schwedenschanze.

2.6.4. Verbote und Nutzungsbeschränkungen

Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen (Küstenschutz).

Nach § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG) sowie § 89 Landeswassergesetz M-V (LWaG) dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 200 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Ausnahmen können nach § 19 Abs. 3 LNatG M-V sowie nach § 89 Abs. 3 LWaG M-V zugelassen werden.

2.6.5. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutz-

behörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.6.6. Geologische Situation

Nach Archivunterlagen baut sich der oberflächennahe geologische Untergrund aus >10 m mächtigen tonig - schluffigen Beckensedimenten auf, die den Geschiebemergel der Grundmoräne überlagern. Der Baugrund ist generell tragfähig, aber frostempfindlich.

Der im Untersuchungsraum verbreitete obere Grundwasserleiter ist durch Stauschichten abgedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten.

2.7. Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper im Plangebiet erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet dienen die baugestalterischen Festsetzungen zu zulässigen Formen, Materialien und Farben der Dächer und Außenwände der Anpassung der neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Gestaltung an die vorhandene, historisch gewachsene Bausubstanz. Dadurch wird ein homogenes Ortsbild geschaffen. Um dieses nicht zu beeinträchtigen, sind weitere Vorgaben zur Gestaltung von Wegen und Freiflächen, Nebengebäuden (Garagen und Carports) und –anlagen, insbesondere auch zu Werbeanlagen zu treffen.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich ist zum einen mit der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und zum anderen mit der notwendigen Verkehrssicherheit (Sichtdreiecke) zu begründen.

2.8. Sonstige Hinweise

Sicherung der Seeschifffahrt

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wismar-Bucht (Bundeswasserstraße) befindet, sind folgende Hinweise zu Sicherung der Seeschifffahrt zu beachten:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl.II S.173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch das Gesetz zur UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) weder durch

ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiff-fahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampf lampen direkt leuchtende oder indirekt be-leuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)	57.205 m²	100 %
1. Nettobauland	41.917 m²	73,3 %
1.1. MI - Bereiche	34.127 m ²	
1.2. WA - Bereich	7.790 m ²	
2. Öffentliche Verkehrsfläche	4.064 m²	7,1 %
2.1. Seestraße / An der Fischerklause	2.178 m ²	
2.2. Verkehrsberuhigte Bereiche Seestraße / An der Fischerklause / An der Bucht	1.673 m ²	
2.3. Fuß- und Radweg (Seestraße)	213 m ²	
3. Öffentliche Grünfläche Parkanlage	2.484 m²	4,3 %
4. Private Grünfläche Gartenland	8.740 m²	15,3 %

3.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht mög-lich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 26.06.2003
ausgefertigt am: 30.06.2003


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

