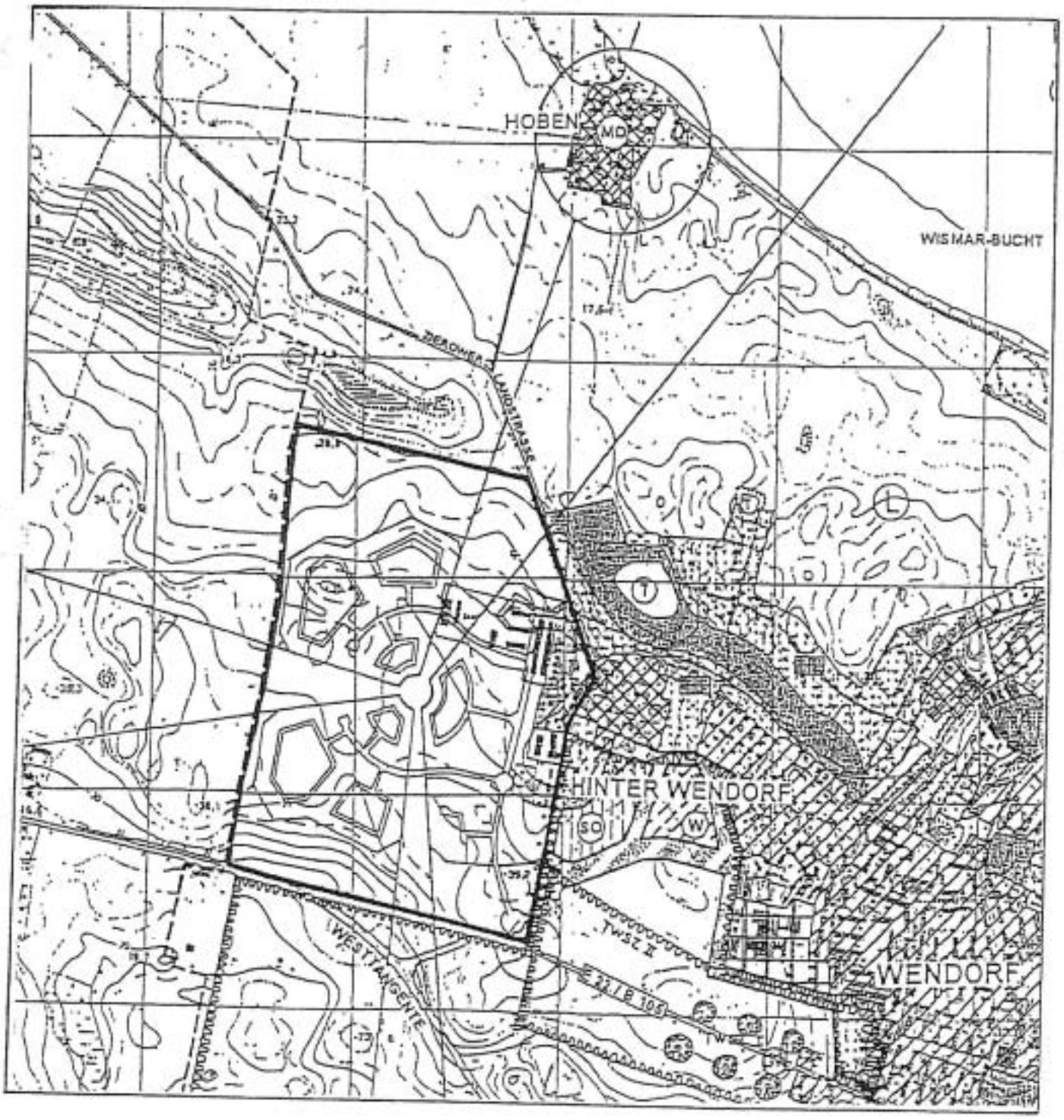
HANSESTADT WISMAR

BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF

EINSCHLIESSLICH 1., 2. UND 3. ÄNDERUNG

STAND: APRIL 2000



B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar	3
1.2	Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Einordnung der Planung	4
1.4	Kartengrundlage	4
1.5	Rechtsgrundlagen	4
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	6
4.	Planungsziele	7
5.	Städtebauliches Konzept	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.1	Nutzungsschablonen für die Baugebiete	10
6.2	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.1	Allgemeine Wohngebiete	12
6.2.2	Mischgebiete	12
6.2.3	Fläche für Gemeinbedarf	13
6.2.3.1	Kindertagesstätte	13
6.2.3.2	Bildungseinrichtungen	13
6.2.3.3	Soziale Einrichtungen	14
6.2.3.4	Sonstige Einrichtungen des Gemeinbedarfs	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
6.5	Flächennutzungen	16
7.	Städtebauliche Zahlen und Fakten	17
8.	Baugestalterische Festsetzungen	20

9.	Verkehrliche Erschließung	20
9.1	Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz	20
9.2	Innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes	21
9.3	Ruhender Verkehr	25
9.4	Öffentlicher Personennahverkehr	26
9.5	Geh- und Radwege	27
10.	Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung	28
10.1	Allgemeine Aussagen	28
10.2	Beschreibung der Ziele für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	29
10.3	Beschreibung der Festsetzungen zur Grünordnung	29
10.4	Überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsberechnungen	33
11.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	33
11.1	Wasserversorgung	33
11.2	Abwasserentsorgung	33
11.2.1	Ableitung anfallenden Oberflächenwassers	34
11.2.2	Ableitung anfallenden Schmutzwassers	34
11.3	Elektroenergieversorgung	35
11.4	Gasversorgung	35
11.5	Wärmeversorgung	35
11.6	Fernmeldeversorgung	35
11.7	Müllentsorgung	35
11.8	Feuerschutzeinrichtungen	36
12.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	36
12.1	Lärmquellen	36
12.2	Emissionen	36
12.3	Orientierungswerte	37
12.4	Beschreibung der Maßnahmen	37
12.5	Beurteilung der einzelnen Baugebiete	38
12.6	Geruchsimmissionen	41
13.	Bodenordnung	41
14.	Baufreimachungsmaßnahmen	41
15.	Erschließungskosten	42
16.	Hinweise	42
16.1	Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten	42
17.	Realisierung des Bebauungsplanes	42
18.	Beschluß über die Begründung	43
19.	Arbeitsvermerke	43

1. Allgemeines

1.1 Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar

Die kreisfreie Hansestadt Wismar - gemäß Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft - befindet sich im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
Über die nördlich gelegene Wismarbucht besteht der direkte Zugang zur Ostsee. In der Hansestadt Wismar wohnen ca. 56.000 Bürger auf ca. 41 km² Fläche. Die Einwohnerdichte beträgt ca. 1390 EW/km². Die Hansestadt Wismar wird durch die Hafenwirtschaft, die Werftindustrie sowie die Hochschule geprägt und ist zugleich Zentrum für Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Tourismus.
Im Umland von Wismar ist die Landwirtschaft überwiegender Wirtschaftszweig. Der Nahbereich von Wismar - und hier insbesondere die an der Ostsee gelegenen Orte - sind bevorzugte Fremdenverkehrs- und Erholungsräume.
Das Mittelzentrum Wismar ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Der Hafen, der elektrifizierte Eisenbahnanschluß, Bundes- und Landesstraßen kennzeichnen die Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar.

1.2 Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 16. Dezember 1993 beschlossen, für den Bereich Hinter Wendorf den Bebauungsplan Nr. 32/93 aufzustellen. Vorrangiges Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines landschaftsverbundenen Wohngebietes am Westrand der Hansestadt Wismar zu schaffen.

Die mit dem Aufstellungbeschluß dargelegte Planungsabsicht entspricht den in Aufstellung befindlichen grundsätzlichen Zielen für eine geordnete räumliche Entwicklung im Ordnungsraum der Hansestadt Wismar sowie den Ergebnissen der Beratung vom 26.10.1993 im Amt für Raumordnung und Landesplanung. Auf der genannten Beratung wurde die Ausweisung von Wohnbauland für die Hansestadt Wismar und das Umland von Wismar unter raumordnerischen Gesichtspunkten abgestimmt.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar befindet sich am westlichen Stadtrand, im Ortsteil Hinter Wendorf. Die innerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen Flächen betragen etwa 75,44 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf wird begrenzt:

- im Norden durch das südlich der Zierower Landstraße gelegene Niederungsgebiet Teufelsgrund
- im Osten durch die Zierower Landstraße
- im Süden durch die Bundesstraße B 105/Europastraße E 22 und
- Im Westen durch die westliche Stadtgrenze der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfaßt nachfolgend aufgeführte Flurstücke der Fluren 43 und 53 der Gemarkung Wismar:

3101/1, 3101/2, 3101/4, 3101/6, 3101/7, 3102/1, 3102/2, 3102/3, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114/1, 3114/3, 3114/4, 3114/5, 3115/1, 3115/2, 3115/3, 3115/4, 3116/1, 3116/2, 3117/1, 3117/2, 3118/2, 3118/3, 3118/4, 3119/2, 3119/3, 3119/4, 3119/5, 3120/2, 3120/3, 3120/4, 3120/5, 3122/1, 3122/4, 3122/5, 3122/6, 3122/7, 3123/2, 3123/3, 3123/4, 3123/5, 3124/2, 3124/3, 3124/4, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3316/3 teilweise, 3317/1 teilweise und 3317/3 teilweise.

Bei den oben angeführten Flurstücken handelt es sich sowohl um private als auch um kommunale Grundstücke.

1.3 Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar - gemäß § 8 Abs. 3 BauGB - aufgestellt.
Mit der 15. Änderung wird die "Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Teilen des Dorfgebietes und Grünfläche in Wohnbaufläche, Grünfläche und Mischgebiet im Bereich Hinter Wendorf" durchgeführt.
Mit der o.g. Umwandlung wird Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für das Wohngebiet Osteseeblick in Hinter Wendorf hergestellt.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf dient die amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan im Maßstab M 1 : 1.000, mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, am 15. Juni 1994 erstellt wurde.
Die Flurstückseintragungen sind am 21. November 1994 durch das Katasteramt Wismar bestätigt worden.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar wird unter Anwendung folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Hansestadt Wismar stellt den Bebauungsplan für das Wohngebiet Ostseeblick auf, um nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Bebauung, einen weiteren attraktiven Standort zur Abdeckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen anbieten zu können.

Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohnungsbaugebieten nimmt die Hansestadt Wismar Vorsorgeverpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen wahr und wird gleichzeitig ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum gerecht. In diesem Zusammenhang verweist die Hansestadt Wismar nochmals auf die Ergebnisse der Beratung vom 26.10.1993 zur Standortausweisung von Wohnbauland für die Stadt und das Umland von Wismar.

Neben der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neubebauung möchte die Hansestadt Wismar mit dem Bebauungsplan planungsrechtliche Regelungen für die zukünftige bauliche Entwicklung auf Flächen, die bereits bebaut sind und verschiedenartig genutzt werden, schaffen.

Der Wohnungsbedarf für die Hansestadt Wismar ergibt sich aus folgenden Gründen:
- In der Hansestadt Wismar fehlen Wohnungen bzw. verfügen Wohnungen nur über eine unzureichende Ausstattung oder haben eine unzureichende Wohnfläche.

- Es besteht das Bedürfnis nach individueller Gestaltung der eigenen Wohnverhältnisse.

- Der Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen führt selbst bei gleichbleibenden Einwohnerzahlen zu zusätzlichem Wohnraumbedarf.

Innerhalb der Hansestadt Wismar gibt es derzeit kaum Flächen, die zur Errichtung von Wohnungsbauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus verfügbar sind.
Mit dem Bebauungsplan sollen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß auf den im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flächen in der Zukunft kontinuierlich Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden können. Damit möchte die Hansestadt Wismar ihren sozialen Verpflichtungen gegenüber den Bürgern gerecht werden.

3. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Wismar. Es schließt sich an die bereits entlang der Zierower Landstraße vorhandene Bebauung in Hinter Wendorf an.

Die westlich der Zierower Landstraße vorhandene Bebauung ist sehr unterschiedlich ausgebildet. Neben niedrigen und langgestreckten Gutsarbeiterhäusern, Büdnereien sowie Einzelhäusern des Typs EW 65 der ehemaligen DDR befinden sich auch Lagerhallen der HORMÖ-Möbel-Vertriebs GmbH.

Im hinteren Grundstücksbereich - bezogen auf die Grundstücke an der Zierower Landstraße - befinden sich im nördlichen Teil innerhalb des Plangebietes gewerblich genutzte Anlagen sowie Anlagen der Landwirtschaft, die noch betrieben werden, und im südlicheren Bereich zu den Wohngebäuden gehörende Nebenanlagen oder fremd genutzte Gartenhäuser.

In einer der gewerblich genutzten Hallen ist die Heizungsbaufirma Grützmacher und Partner ansässig. An gleichem Gebäude befindet sich die Firmierung ROBEMA Sanitär- und Heizungsgroßhandel GmbH. Die entsprechenden Nutzungsverträge sind bis Anfang 1995 befristet.
Teile der genannten Hallen werden derzeit durch die HORMÖ-Möbel-Vertriebs GmbH zu Lagerzwecken genutzt.
Die Anlagen der Landwirtschaft werden derzeit noch durch die Betriebsgemeinschaft Zierow - ehemalige LPG (T) Kurt Bürger, Zierow genutzt.

Östlich der Zierower Landstraße befinden sich außerhalb des Plangebietes die Tankstelle Elf-Minol, das Einkaufszentrum Marktkauf mit Gartencenter nebst Roller-Möbelmarkt. Nördlich davon, durch den Zierower Weg vom Sondergebiet getrennt, liegt der Bereich des ehemaligen Gutshofes und daran schließt sich wiederum nördlich die Kleingartenanlage Klingelberg an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Niederungsgebiet Teufelsgrund, welches nördlich bzw. östlich von der Zierower Landstraße umsäumt wird. Die Wiesenflächen werden durch die Rinder der Betriebsgemeinschaft Zierow beweidet.

Südlich , d.h. südlich der B 105, und westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Westen hin wird die ansonsten ausgeräumte Landschaft durch die Grenzhecke zwischen der Stadt Wismar und der Gemeinde Gägelow geprägt. Diese verläuft jedoch nicht genau auf der Gemarkungsgrenze.

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes sind keine nennenswerten Landschaftselemente vorhanden. Prägend sind lediglich die Pappelpflanzung nördlich der landwirtschaftlichen Anlagen sowie die das o.g. Gelände im Süden einfriedende Hecke. Unregelmäßig stehende straßenbegleitende Bäume sind für den Bereich entlang der Zierower Landstraße zu nennen. An der B 105 sind beidseitig straßenbegleitende (in unregelmäßigem Abstand) Bäume vorhanden. Darüberhinaus gibt es noch Bäume und Sträucher auf den hinteren Grundstücksteilen, der an der Zierower Landstraße gelegenen Grundstücke.

Unmittelbar nordöstlich des Weges, der nördlich an der HORMÖ-Möbel-Vertriebs GmbH vorbei zur Betriebsgemeinschaft Zierow führt, befinden sich 3 Gärten, die jeweils mit einem Gartenhaus bebaut sind.

4. Planungsziele

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mit dem Bebauungsplan für das bereits beschriebene Plangebiet, ein landschaftsverbundenes Wohngebiet in enger Verflechtung bebauter Bereiche mit unbebauten und parkartig gestalteten Freiräumen zu entwickeln. Es sollen die Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist neben der Errichtung von typischen Mehrfamilienhäusern auch die Errichtung von Stadtvillen (kleine Mehrfamilienhäuser mit etwa 4 Wohnungen) sowie von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

In Umsetzung dieser Zielvorstellungen ist gleichzeitig ein ortsbildprägender und landschaftsverbundener Abschluß des Stadtteils Hinter Wendorf und somit der Hansestadt Wismar zu gestalten bzw. zu bewahren.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich soll den topografischen Gegebenheiten angepaßt werden.

Die Wahl bzw. Festlegung der zulässigen Vollgeschosse soll so erfolgen, daß damit ein harmonischer Übergang von den bebauten Bereichen zur offenen Landschaft gestaltet wird.

Insbesondere ist der Lage des Plangebietes in einem "Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege" gemäß Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern Rechnung zu tragen.

Neben der Schaffung von Voraussetzungen für den Wohnungsneubau bestehen die Ziele dieses Bebauungsplanes in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein funktionsfähiges Wohngebiet, das ausreichend Möglichkeiten für die Einordnung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bietet. Ebenso werden ausreichende Möglichkeiten für Spiel und Sport eingeräumt.

Bei der Planung des Wohngebietes Ostseeblick in Hinter Wendorf wird auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz berücksichtigt. Da der bisherige Verlauf der B 105 auf einem Teilstück, gemessen von der Anbindung des Zierower Weges in westliche Richtung, in Folge der Herstellung der Westtangente aufgehoben werden soll, wird es als bedeutend betrachtet, eine angemessene Anbindung des Plangebietes an das ebenfalls neu zu gestaltende übergeordnete Verkehrsnetz zu berücksichtigen bzw. auszubilden.

Mit dem Bebauungsplan soll den Eigentümern der an der Zierower Landstraße gelegenen Grundstücke die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil - mit einer verkehrlichen Anbindung von den neuen Plangebietsstraßen - ermöglicht werden. Ein Teil des Gartenlandes der genannten Grundstücke soll erhalten bleiben.

Bei der Neuordnung im Bereich vorhandener baulicher Anlagen sind die ansässigen Gewerbeansiedlungen bzw. der landwirtschaftliche Betrieb zu berücksichtigen. Privatrechtliche Regelungen werden zukünftig mit großer Wahrscheinlichkeit sicher für die fremdgenutzten Privatgärten erforderlich.

Auf die Pappelpflanzung nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes sowie dessen südliche Einfriedung soll bei der Entwicklung des planerischen Konzeptes nicht zwingend Rücksicht genommen werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das planerische Konzept leitet sich aus den dargelegten Planungszielen ab.

Unter Beachtung der attraktiven Lage des Plangebietes und unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sowie in Bewertung vorhandener baulicher Nutzungen wurde nach Abwägung verschiedener Varianten ein Konzept entwickelt, das ein landschaftsverbundenes Wohnen ermöglichen soll.

In Berücksichtigung der Sichtbeziehungen, die sich

- nach Norden zur Wismarer Bucht, mit Blick auf den denkmalgeschützten Ort Hoben, die Insel Walfisch sowie die Insel Poel,
- nach Westen zum Prosekener Kirchturm und
- nach Süden auf die Woltersdorfer Landschaft

eröffnen, wurde das betrachtete Gebiet in Segmente gegliedert. Dadurch wird die Grundlage für die Überschaubarkeit und eine einfache Orientierung innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Während sich die Sichtbeziehungen besonders nach Norden, aber auch nach Süden durch den abfallenden Geländecharakter besonders deutlich räumlich herausbilden, ist für den Bereich nach Westen eher ein fast ebenes Gelände charakteristisch. Für den westlichen Bereich ist daher der Aspekt zur Ausprägung eines attraktiven Freiraumes mit Funktionsunterlagerung vorherrschend; die Sicht auf den Prosekener Kirchturm bleibt davon unbestritten erhalten.

Im Schnittfeld der Scheitel der oben beschriebenen Sichtbereiche, welches der teilweise mit einem lokalen Höhepunkt bei HN 36 zusammenfällt, soll ein kreisförmiger Platz mit einem Durchmesser von etwa 75 m parkartig gestaltet werden.

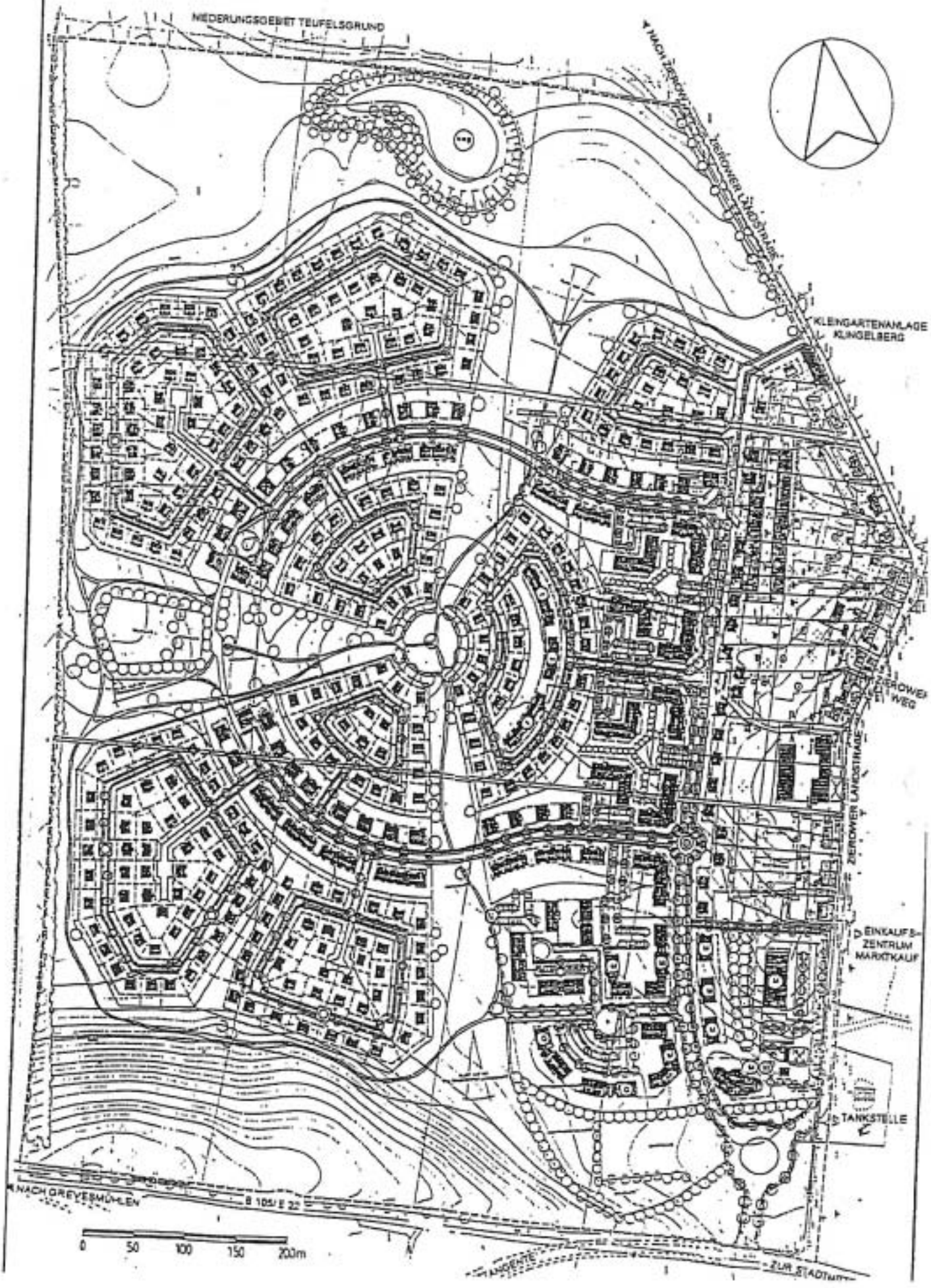
Das Netz der Erschließungsstraßen ist auf die segmentartige Gliederung der Baugebiete abgestimmt, berücksichtigt dabei die topografischen Gegebenheiten und schafft gleichzeitig Voraussetzungen für die rückwärtige verkehrliche Erschließung der an der Zierower Landstraße gelegenen tiefen Grundstücke.

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz soll über einen Kreisverkehr erfolgen. Die Regelung des gesamten Verkehrsaufkommens in diesem Bereich - B 105, Zierower Landstraße, Hauptanbindung in das Gebiet Ostseeblick - ist über diesen Kreisverkehr und ohne Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

Das hinsichtlich des Ausbaugrades hierarchisch aufgebaute Verkehrsnetz berücksichtigt die differenzierten Nutzungsanforderungen.

Hinsichtlich der höhenmäßigen Entwicklung baulicher Anlagen wird im Bereich der Haupterschließungsstraßen die Errichtung maximal zweigeschossiger Gebäude angestrebt; zusätzlich soll der Ausbau der Dachgeschosse zulässig sein. In den von den Haupterschließungsstraßen abzweigenden Bereichen - über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen - soll nur noch die Errichtung maximal eingeschossiger Gebäude mit Dachausbau möglich sein. Damit soll zum einen der Charakter der Haupterschließungsstraße betont werden, zum anderen soll damit eine ausgesprochene Stadtrandsilhouette gewahrt bleiben.

WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF
STÄDTEBAULICHES KONZEPT



bezüglich der Gliederung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung sind entlang der Zierower Landstraße und zum Auftakt des Gebietes Ostseeblick Mischgebiete vorgesehen bzw. soll eine Fläche dem Gemeinbedarf vorbehalten werden. Damit soll zum einen den bestehenden baulichen Anlagen entlang der Zierower Landstraße Rechnung getragen werden, zum anderen sollen Möglichkeiten für die Unterbringung von Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen sowie von sozialen Funktionen für das gesamte Gebiet im genannten Eingangsbereich offengehalten werden. Bei den Planungsvorstellungen wurde darauf reflektiert, daß hinsichtlich des Einzelhandels die wesentliche Bedarfsabdeckung durch das benachbarte Einkaufszentrum erfolgen wird.
Die Einordnung der Gemeinbedarfsflächen wird zum Auftakt des Gebietes als günstig betrachtet, da damit die Belange des gebieteseigenen Quell- und Zielverkehrs insgesamt gut berücksichtigt werden können.

Über die Baugebiete hinaus sind auch Möglichkeiten zur Einordnung von Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen im öffentlichen Raum bedacht. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß für die Kleinkinder Spielmöglichkeiten nahe der Wohnungen geschaffen werden:
- in den E-, R- und V-Gebieten jeweils grundstücksbezogen ohne gesonderte Ausweisung,
- in den W-Gebieten - auf den dafür festgesetzten Flächen als Nebenanlagen - ebenfalls grundstücksbezogen.

Darüberhinaus werden innerhalb der Grünflächen Möglichkeiten für Spiel und Sport bedacht:
- am südöstlichen Plangebietsrand,
- in dem westlich orientierten Sichtbereich.

Während im westlichen Sichtbereich die Einordnung von Spiel- und Sportflächen angestrebt wird, soll für den nördlichen bzw. auch den südlichen Sichtbereich das Erlebnis des Landschaftsraumes im Vordergrund stehen.
Die Hansestadt Wismar geht davon aus, daß unter Würdigung der dargelegten konzeptionellen Gedanken ein landschaftsverbundenes Wohnen mit vielen Möglichkeiten der Sport- und Freizeitbetätigung für jede Generation möglich ist.
Die Spiel- und Sport- bzw. Bolzflächen sollen so angelegt werden, daß nur ein geringer Wartungsaufwand erforderlich wird. Es ist nicht beabsichtigt, Anlagen für Trainings- und/bzw. Wettkampfbetrieb anzulegen.
Über das Gebiet hinaus können für den Freizeitbereich der nahegelegene Küstenwanderweg, die Kleingartenanlage Klingelberg, usw. genutzt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Nutzungsschablonen für die Baugebiete

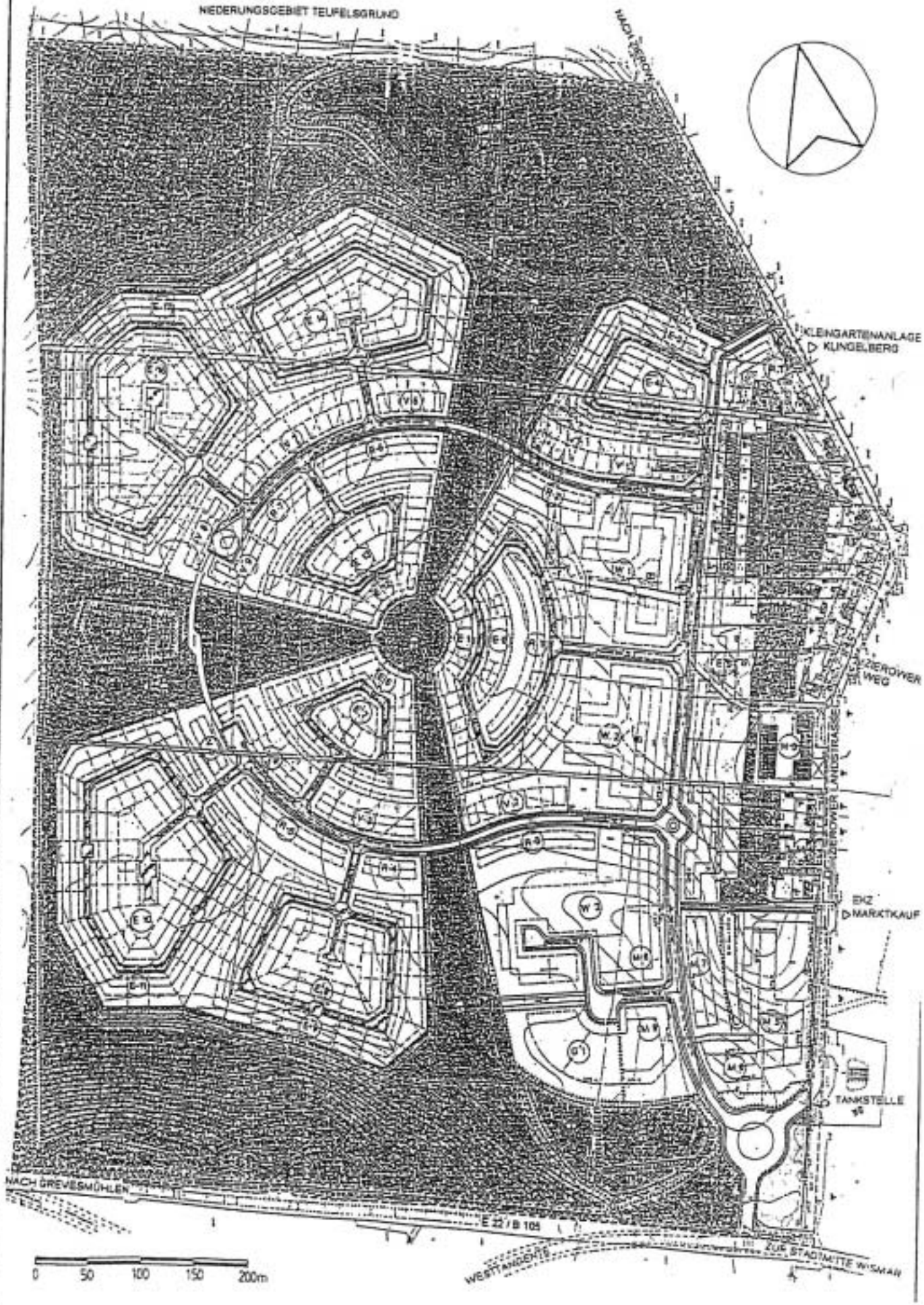
Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete
- E-Gebiete
  Teilflächen für Einzel- und Doppelhäuser
- R-Gebiete
  Teilflächen für Reihenhäuser
- W-Gebiete
  Teilflächen für Mehrfamilienhäuser
- V-Gebiete
  Teilflächen für Stadtvillen
- M-Gebiete
  Teilflächen aus den Mischgebieten
- G-Gebiet
  Fläche für Gemeinbedarf

gelten die Festsetzungen der jeweils für die Teilfläche zutreffenden Nutzungsschablone.

HANSESTADT WISMAR

WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF

PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANES



Die Hansestadt Wismar betrachtet diese Vorgehensweise als gerechtfertigt, da die Beurteilung jedes einzelnen der Teilgebiete -aufgrund der geringen Größe- hinsichtlich der Durchmischung nicht uneingeschränkt gegeben wäre.

In den Mischgebieten M1 bis M4 und M6 bis M9 werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen.

Danach sind Tankstellen und Vergnügungsstätten in den o.g. Gebieten unzulässig. Demgegenüber ist die Ansiedlung genannter Einrichtungen im Mischgebiet M5 zulässig.

Diese Festsetzungen weisen darauf hin, das innerhalb des aus den Teilgebieten M5 bis M9 gebildeten Mischgebietes im östlichen Teil auf eine überwiegende gewerbliche Nutzung und im westlichen Bereich auf eine überwiegende Wohnnutzung orientiert wird; insgesamt aber eine Durchmischung entsprechend den Anforderungen an Mischgebiete gem. § 6 BauNVO gewahrt bleibt. Um diese Gliederungsabsicht innerhalb des gesamten Mischgebietes zu unterstreichen, macht die Stadt von einer Gliederung des Mischgebietes nach der Art der baulichen Nutzung Gebrauch und setzt fest, daß in den Bereichen M7 bis M9 überwiegend Wohnnutzung und in den Gebieten M5 und M6 überwiegend gewerbliche Nutzung zulässig ist.

Begründet wird dies damit, daß in den von der Haupterschließungsstraße - Planstraße "A" - erschlossenen Baugebieten eindeutig das ungestörte Wohnen angestrebt wird. Für das über Grundstückszufahrten von der Zierower Landstraße erschlossene Gebiet M5 ist aber eine gewerblich orientierte Entwicklung beabsichtigt. Aus diesem Grunde soll in diesem Baugebiet von Einschränkungen hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzungen abgesehen werden.

6.2.3 Fläche für Gemeinbedarf (x)

Hinsichtlich des Gemeinbedarfs wird die Teilfläche G1 als Vorbehaltsfläche festgesetzt. Auf die Festlegung konkreter Nutzungssymbole wird verzichtet. In den textlichen Festsetzungen wird das Ansiedlungsspektrum bestimmt. Innerhalb des G1-Gebietes sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Bei der Errichtung von Wohnungen innerhalb des Plangebietes ist auch der Bedarf an behindertengerechtem Wohnraum zu berücksichtigen.

6.2.3.1 Kindertagesstätte

In Wendorf sind freie Kapazitäten in Kindertagesstätten vorhanden. Jedoch befinden sich diese relativ weit vom Plangebiet entfernt. Für das Gebiet wäre die Ansiedlung einer Kindertagesstätte wünschenswert. Nach Möglichkeit sollen freie Träger für die Tagesbetreuung von Kindern gewonnen werden.

6.2.3.2 Bildungseinrichtungen

Im Wohngebiet Wendorf gibt es folgende Schulen:
- Seeblickschule (in der Anton-Saefkow-Straße)
  als Grundschule
- Ostseeschule (in der Bruno-Tesch-Straße)
  als Haupt- und Realschule
- Hanseschule (in der Mozartstraße)
  als Grund- und Realschule.

Im gesamten Wohngebiet gibt es kein Gymnasium. Die Schüler müssen die Gymnasien im Stadtzentrum besuchen.

Zunächst ist die Abdeckung des Grundschulbedarfs für das geplante Wohngebiet wie folgt denkbar:
- Mit Realisierung des Wohngebietes Ostseeblick in Hinter Wendorf erhält die Ostseeschule eine zentrale Bedeutung in Wendorf. Die Änderung der Schulstruktur - mit der Einordnung einer Grundschule in die Ostseeschule - wäre sinnvoll.

Innerhalb des G1-Gebietes ist Fläche für eine 2-zügige Grundschule mit Turnhalle vorzusehen.

6.2.3.3 Soziale Einrichtungen

Der Bereich von Wendorf ist im allgemeinen derzeit ausreichend mit sozialen Einrichtungen versorgt. Jedoch sollen auch innerhalb des Wohngebietes Ostseeblick Gemeinbedarfsflächen zur Abdeckung des zukünftig zu erwartenden Bedarfs an sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen als Vorbehaltsfläche festgesetzt werden.

6.2.3.4 Sonstige Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Über die Möglichkeit zur Einordnung von o.g. festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtungen im G1-Gebiet besteht innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO die Möglichkeit der Einordnung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch

- die Grundflächenzahl, als Höchstmaß	(z.B. 0,3),
- die Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß	(z.B. 1,2),
- die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	(z.B. II),
- die maximale Traufhöhe	(z.B. 4,00 m),
- die maximale Firsthöhe	(z.B. 9,50 m) und/oder
- die Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	(z.B. 13,00 m)

festgesetzt.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die mittlere Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils betrachtet.

Der für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl von 0,4 soll für die W- und V-Gebiete, in denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verschiedener Art vorgesehen ist, eingehalten werden.

Für die R-Gebiete wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von einer Überschreitung des Höchstwertes Gebrauch gemacht. In diesen Gebieten ist eine Grundflächenzahl 0,5 zulässig. Damit soll der für Reihenhäuser charakteristische wirtschaftliche Aspekt für die jeweiligen Bauherren zusätzlich unterstrichen werden.

Für die Gebiete zur Erichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern wird bei einer zulässigen GRZ von 0,3 der zulässige Höchstwert unterschritten. Damit wird zu den Grenzen des Gebietes der Stadtrandcharakter der Siedlung besonders betont.

Während für die Mischgebiete M1 bis M4 mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 der zulässige Höchstwert für die GRZ unterschritten wird, wird für die Mischgebiete M5 bis M9 der zulässige Höchstwert von 0,6 für die GRZ voll ausgeschöpft.

Damit soll den bestehenden Nutzungen in den Gebieten M1 bis M4 ausreichend Rechnung getragen werden. Für die zukünftigen Ansiedler in den Gebieten M5 bis M9 sollen keine Einschränkungen der GRZ in Bezug auf den zulässigen Höchstwert für die GRZ erfolgen.

In dem als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten G1-Gebiet wird mit der GRZ von 0,5 ein Wert gewählt, der zwischen den Höchstgrenzen der für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zulässigen Werte liegt.

Es wird davon ausgegangen, daß damit ein angemessener Ausnutzungsgrad gegeben ist.

Durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Firsthöhe wird eingeschätzt, daß das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist. Die Festsetzungen lassen den Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoß zu. Als wesentliches Element der Höhenfestsetzung wird die ausreichende Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens in den E- und R-Gebieten sowie die Höhenbestimmung des Eingangspodestes der Gebäude in den V-, W- und M-Gebieten betrachtet. Deshalb wurden entsprechende Festsetzungen in Teil B vorgenommen, wobei Ausnahmeregelungen von den Festsetzungen für den Fall formuliert werden, daß die Einhaltung dieser zu erhöhten Aufwendungen führen würde, bzw. daß in den R-Gebieten Reihenhäuser mit versetzten Geschossen entwickelt werden.

Durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden einerseits die Hauptachsen des städtebaulichen Konzeptes betont, andererseits wird sichergestellt, daß zum Rand des Gebietes durch die maximal eingeschossige Bebauung mit Steildach ein harmonischer Übergang in die Landschaft erfolgt.

Zusätzlich zu den oben ausgeführten Festlegungen wird durch den Bebauungsplan festgesetzt, daß Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl zulässiger Vollgeschosse angerechnet werden sollen, unter Beachtung der für die Gebiete festgesetzten Traufhöhen.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird für den überwiegenden Teil der Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt. Nur für einige ausgewählte Baugebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Während bei der offenen Bauweise Baulängen von mehr als 50 m nicht überschritten werden dürfen, sind bei der abweichenden Bauweise Baulängen von mehr als 50 m zulässig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, daß Grenzabstände der offenen Bauweise gelten.

Durch Festsetzungen zur Baukörpergestaltung wird geregelt, daß in den Gebieten mit abweichender Bauweise - außer im Gebiet M5 - die Länge von Teilen des Hauptbaukörpers je Hauptfristrichtung nicht mehr als 50 m betragen darf.

Im gesamten Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Erker, Balkone, usw. ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, daß die straßenseitige Baugrenze nur für Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für Müllbehälter in einer Tiefe von maximal 2,00 m überschritten werden darf.

Ebenso wird geregelt, daß Garagen und Stellplätze, soweit nicht gesondert Flächen für Nebenanlagen dafür ausgewiesen sind, mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein müssen. Davon sind offene Stellplätze ausgenommen.

Mit den zuletzt genannten Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß ein städtebaulich interessant gestalteter Straßenraum entsteht.

Dieses Anliegen soll durch die Festlegungen zur Stellung baulicher Anlagen mit Festsetzungen zu Haupt- und Nebenfirstrichtungen unterstützt werden.

6.5 Flächennutzungen

Über die unter 6.2 genannten baulichen Nutzungen hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere flächenhafte Nutzungen festgesetzt:

- Verkehrsflächen, als Straßenverkehrsflächen, als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. als Flächen für Straßenbegleitgrün sowie Geh- und Radwege und öffentliche Parkflächen.

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Standortangabe für das Abwasserpumpwerk Zierower Landstraße (Standorte für Trafostationen werden noch nicht ausgewiesen,
  Regenwasserrückhaltebecken wird nicht innerhalb oben genannter Fläche, sondern als Wasserfläche ausgewiesen).

- Grünflächen, öffentliche oder private, als Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz, Abenteuerspielplatz, Bolzplatz, Gartenland, Schutzgrün und Wiese.

- Wasserfläche, für das Regenwasserrückhaltebecken.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Flächen für Aufschüttungen, hier für zu bepflanzende Wälle,

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,

- Flächen für Nebenanlagen, als Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Spielplatz sowie Standorte für Müllbehältersammelplätze,

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Sichtflächen "S". Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur. Bei "Kreiseln" wird insgesamt auf die Darstellung von Sichtflächen verzichtet; aufgrund der Verkehrsstromregelung durch den Kreisverkehr selbst. Auf die Darstellung der Anbauverbotszone "A" wird verzichtet, weil der Bereich im Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der bisherigen bzw. zukünftigen B 105 ohnehin nicht für die Errichtung baulicher Anlagen, sondern als Grünfläche festgesetzt ist.

Darüberhinaus werden noch folgende Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen:
- Festlegung konkreter Ein- und Ausfahrten,
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs,
- Darstellung der Hauptfirstrichtung,
- Abgrenzung zwischen unterschiedlich genutzten Baugebieten,
- Steildach nebst Dachneigung.

7. Städtebauliche Zahlen und Fakten

Für die im Geltungsbereich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar gelegenen Flächen wurden Flächenbilanzen für die unterschiedlichen Arten baulicher oder anderer Nutzung vorgenommen.

Zum einen wurden die Baugebiete selbst untersucht. Für die einzelnen E-, R-, V-, W-, M- und G-Gebiete wurden die Flächen in ha ermittelt.

Zusätzlich ist für die E-, R-, V- und W-Gebiete die Anzahl der Grundstücke dargelegt, die nach den in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen ermittelt wurde, sowie die Anzahl der zu erwartenden Wohnungen. In den M-Gebieten wird von 50 realisierbaren Wohnungen ausgegangen.

Desweiteren würde eine Flächenbilanz für sämtliche flächenhaft dargestellten Arten der Nutzung erstellt. Ergänzend wurde jeweils der prozentuale Anteil ermittelt. Berücksichtigt sind dabei Baugebiete, Grünflächen, Flächen für Landwirtschaft, Wasserflächen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen.

STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND FAKTEN

1. FLÄCHENBILANZ

FLÄCHEN	HA		%
BAUGEBIETE			
E-GEBIETE	19,88		
R-GEBIETE	2,82		
V-GEBIETE	3,18		
W-GEBIETE	4,18		
M-GEBIETE	5,43		
G-GEBIETE	0,73		
GESAMT		36,22	48,01
GRÜNFLÄCHEN			
PARKANLAGE	9,23		
SPIELPLÄTZE	0,14		
ABENTEUERSPIELPLATZ	0,39		
BOLZPLATZ	0,63		
SPORTPLATZ	0,69		
SCHUTZGRÜN	0,08		
GARTENLAND	3,26		
WIESENFLÄCHEN	16,76		
GESAMT		31,18	41,33
FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT			
FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT	0,39		
GESAMT		0,39	0,52
WASSERFLÄCHEN			
REGENRÜCKHALTEBECKEN	0,91		
GESAMT		0,91	1,21
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE			
VERKEHRSFLÄCHEN			
KREISVERKEHR MIT ANSCHLUSS B 105			
ZIEROWER LANDSTRASSE	0,95		
PLANSTRASSE A	0,54		
PLANSTRASSE B	0,43		
PLANSTRASSE C1 - C3	1,51		
PLANSTRASSE D1 - D3	0,38		
PLANSTRASSE E1 - E6	0,24		
VERKEHRSBERUHGTER BEREICH			
PLANSTRASSE F1 - F7	2,06		
PLANSTRASSE G1 - G4	0,17		
GEH+ RADWEG 1 - 4	0,35		
HAVARIETRASSE	0,06		
GESAMT		6,69	8,87
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN			
FLÄCHE	0,05	0,05	0,07
GESAMT			
FLÄCHEN INSGESAMT		**75,44**	**100**

STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND FAKTEN

2. BILANZ DER BAUGEBIETE

BAUGEBIETE		FLÄCHEN IN HA	GRUNDSTÜCKE	WOHNEINHEITEN
I. WOHNBAUFLÄCHEN	gesamt	30,06	451	908
E-GEBIETE : E1		1,6	28	(bei 20% Anteil an Doppelhäusern)
E2		0,28	6	
E3		0,84	16	
E4		0,53	8	
E5		2,25	20	
E6		0,91	17	
E7		0,30	5	
E8		0,97	16	
E9		1,53	23	
E10		1,55	26	
E11		1,86	29	
E12		1,00	18	
E13		0,39	7	
E14		1,14	18	
E15		1,56	26	
E16		1,57	27	
E17		1,60	28	
E - gesamt		19,88	318	382
R-GEBIETE : R1		0,68	16	16
R2		0,33	12	12
R3		0,45	16	16
R4		0,22	8	8
R5		0,47	18	18
R6		0,42	17	17
R7		0,25	8	8
R - gesamt		2,82	95	95
V-GEBIETE V1		0,56	7	(angenommener Wert von 4 WE pro Villa)
V2		0,34	4	
V3		0,35	4	
V4		0,40	5	
V5		0,22	2	
V6		0,28	3	
V7		0,53	5	
V8		0,26	3	
V9		0,24	2	
V-gesamt		3,18	35	140
W-GEBIETE : W1		1,37	1	97
W2		1,36	1	97
W3		1,45	1	97
W-gesamt		4,18	3	291
II. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	gesamt	5,43		50
M-GEBIETE M1		0,46	(Z.Z. keine Aussagen möglich)	(angenommener Wert von 50 WE)
M2		1,27		
M3		0,50		
M4		0,48		
M5		1,10		
M6		0,26		
M7		0,40		
M8		0,44		
M9		0,50		
III. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	gesamt	0,73		0
G-GEBIET: G1		0,73		0
BAUGEBIETE	gesamt	36,22	451	958

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit sicherstellen und dennoch einen größtmöglichen Spielraum für die Umsetzung individueller Gestaltungsabsichten gewährleisten.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der einzelnen Gebäude werden in Teil B des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen unter folgenden Gliederungspunkten getroffen:
- Baukörpergestaltung
- Dächer
- Außenwände
- Fassadenöffnungen.

Hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes des Gesamtgebietes soll hier besonders hervorgehoben werden, daß bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils einheitliche Materialien und Farben für die Dacheindeckungen zu verwenden sind.

Desweiteren sind in Gebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen für die im einzelnen betrachteten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

Die Fensterrahmungen sind ergänzend zu obigen Ausführungen für die einzelnen Gebäude in den Baugebieten jeweils einheitlich zu wählen.

Über die Festsetzungen zur Gestaltung der einzelnen Gebäude hinaus werden mit den Festsetzungen
- zu Werbeanlagen, die für die unterschiedlichen Baugebiete - abhängig von der Art baulicher Nutzung - sehr differenziert getroffen werden,
- zu den Einfriedungen,
- zur Gestaltung der Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen,
- zu den Abfallbehältern und zugehörigen Einfriedungen sowie
- zu Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. zu Nebenanlagen der Versorgung

Regelungen getroffen, die dazu beitragen sollen, daß das Gebiet als in sich abgestimmtes Ensemble wirkt.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Westtangente der Hansestadt Wismar stellt die Straßenverkehrsverbindung südwestlich zur Ortslage Wismar zwischen der Bundesstraße B 105 Wismar - Lübeck (im Norden) und einem neu auszubildenden Verkehrsknoten der B 208 Wismar - Gadebusch und der B 106 Wismar - Schwerin (im Süden) dar. Die Westtangente soll Entlastungs-, Umgehungs- und Erschließungsfunktionen für den Siedlungskern Wismar erfüllen. Mit dem geplanten Autobahnneubau Lübeck - Stettin A 20 und dem geplanten Autobahnneubau der A 241 / Schwerin / A 20 wurden gleichzeitig großräumige Straßenverbindungsfunktionen mit überregionalen und regionalen Aufgaben ergänzt bzw. vervollständigt. Nach Realisierung der geplanten Vorhaben werden sich wesentlich verbesserte Verkehrsverhältnisse für die Stadt Wismar ergeben.

Das Wohngebiet Ostseeblick soll über den neu geplanten Zubringer (B 105) zur Westtangente an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Die B 105 soll auf einem Teilstück westlich der Einmündung der Zierower Landstraße auf die B 105 aufgehoben werden und mit südwestlicher Orientierung als Zubringer zur Westtangente ausgebildet werden. Der zügige Verlauf der B 105

soll im genannten Bereich insgesamt aufgehoben werden. Die bisherige 3-armig ausgebildete Kreuzung soll in westliche Richtung verschoben werden. Von dieser Anbindung ist im Abstand von 50 m in nördliche Richtung ein Kreisverkehr für die Anbindung der Zierower Landstraße und des neuen Wohngebietes vorgesehen.

Die Ausgestaltung eines zusätzlichen Kreisverkehrs wird kostengünstiger eingeschätzt als die Einrichtung einer weiteren Lichtsignalanlage. In Abstimmung mit dem für die Erschließungsplanung beauftragten Büro ist die Leistungsfähigkeit bzw. Geometrie für den vorgesehenen Kreisverkehr nachzuweisen bzw. darzulegen, daß die dafür ausgewiesene Straßenverkehrsfläche ausreichend ist.

Mit der Ausbildung eines Kreisverkehrs soll die Bevorteilung von Verkehrsströmen vermieden werden. Mit der Ausbildung eines Kreisverkehrs ist die Reduzierung der Geschwindigkeiten verbunden. Außerdem ist der Wartungsaufwand im Vergleich zu einer lichtsignalgeregelten Kreuzung geringer. Zusätzlich würde mit der Ausbildung eines Kreisverkehrs ein "Schlußstein" bzw. ein "Auftakt" für das bebaute Stadtgebiet - für die Ortsdurchfahrtsstraße - gesetzt werden.

9.2 Innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das innere Verkehrserschließungssystem wird aus einem Netz von Verkehrsstraßen und verkehrsberuhigten Bereichen gebildet.

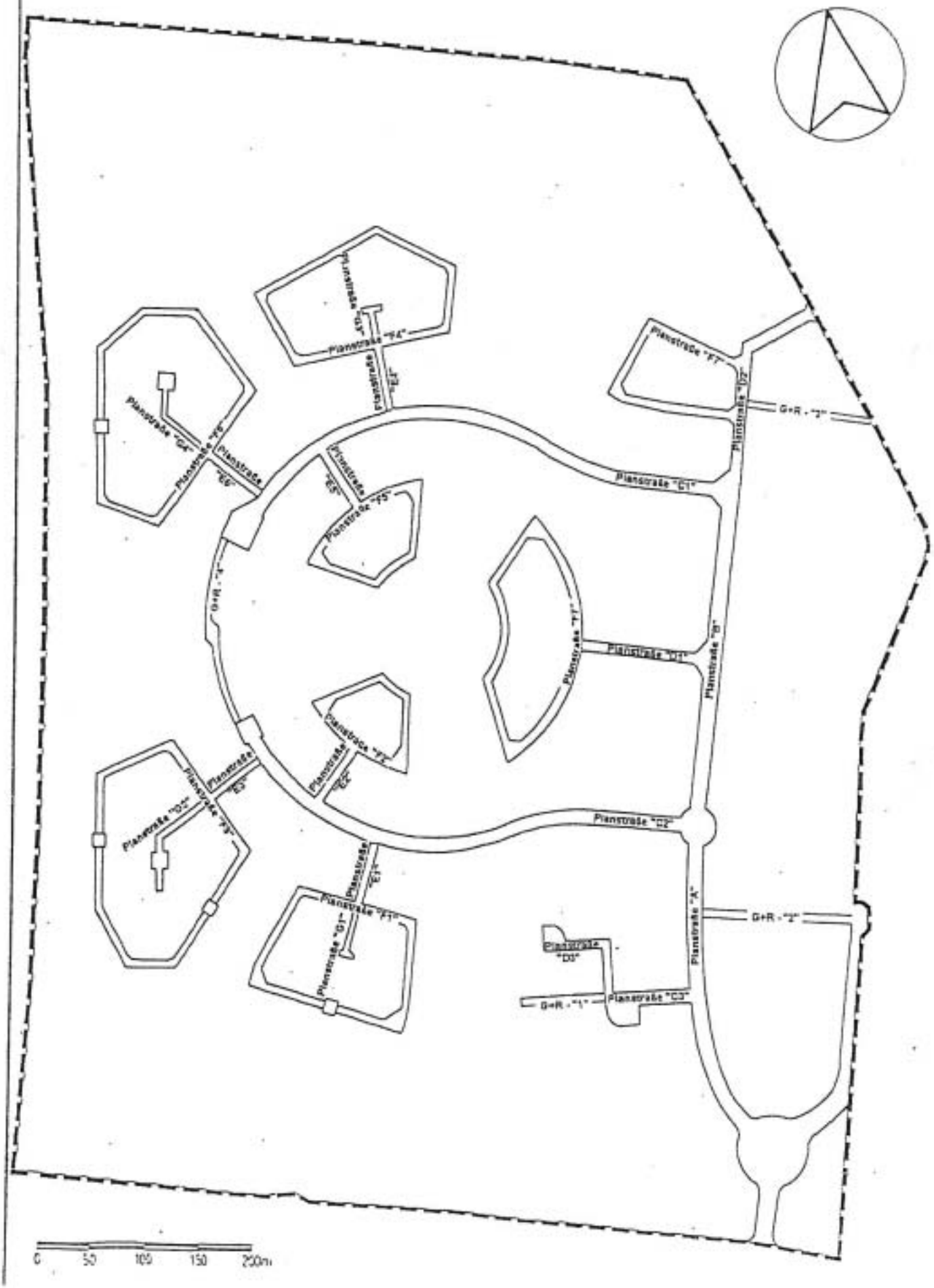
Das Verkehrsnetz ist hierarchisch aufgebaut. Das Hauptstraßennetz wird durch die in unterschiedlicher Ausbaubreite vorzusehenden Planstraßen "A" und "B", die der Anbindung an das überörtliche Netz dienen, und durch die in diese Straßen einmünden und in jeweils gleicher Ausbaubreite vorgesehenen Planstraßen "C1", "C2" und "C3" gebildet. Diese Straßen verfügen bei maximalem Ausbau über einen symmetrischen Straßenquerschnitt, bestehend aus der Fahrbahn, beidseitigem Park- und Grünstreifen sowie Gehwegen. Die Fahrbahnbreite verringert sich dabei von 6,50 m (Planstraße "A") auf 5,50 m (Planstraßen "B" und "C").
In das oben beschriebene Hauptstraßennetz münden - abhängig von der zu erwartenden Verkehrsmenge bzw. von der Erschließungsfunktion - einerseits die nur einseitig mit einem Parkplatz- bzw. Grünstreifen und in einer Fahrbahnbreite von 4,75 m sowie beidseitigem Gehweg ausgebildeten Planstraßen "D1", "D2" -als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen- bzw. "D3" sowie die zur Anbindung der verkehrsberuhigten Bereiche dienende Planstraße "E" und andererseits die verkehrsberuhigten Bereiche. Im Regelfall schließen sich an die mit einem Regelprofil von 7,00 m Breite ausgebaute und möglicherweise mit einem Tiefbord auszubildende Planstraße "E" - mit maßgebender Anbindefunktion an das Hauptnetz zur inneren verkehrlichen Erschließung - die verkehrsberuhigten Bereiche "F" mit einer Ausbaubreite von 6,50 m und daran in wenigen Fällen die Bereiche "G" mit einer Ausbaubreite von 4,75 m an. Der Übergang von den "E"-Straßen in die verkehrsberuhigten Bereiche "F" und "G" sollte durch entsprechende Ausgestaltung - z.B. konzentrische Kreise mit einer geringfügigen mittigen Erhöhung - besonders herausgearbeitet werden. Dadurch soll die besondere Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer geweckt werden.

Im Übersichtsplan sind der hierarchische Aufbau des Verkehrsnetzes sowie die Straßenprofile dargestellt.

HANSESTADT WISMAR

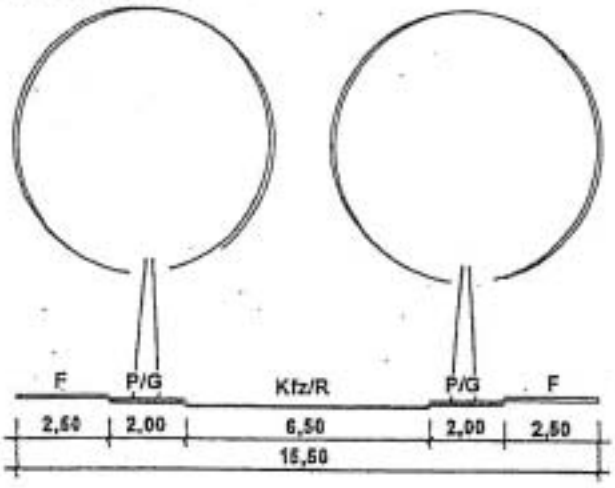
WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF

VERKEHRSKONZEPT

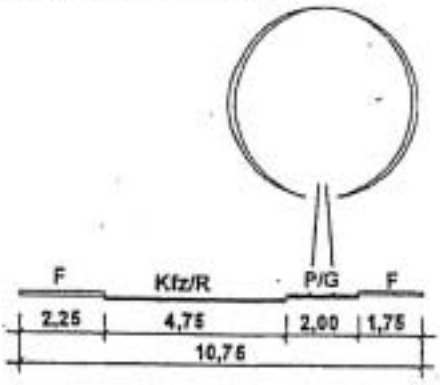


EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFILE

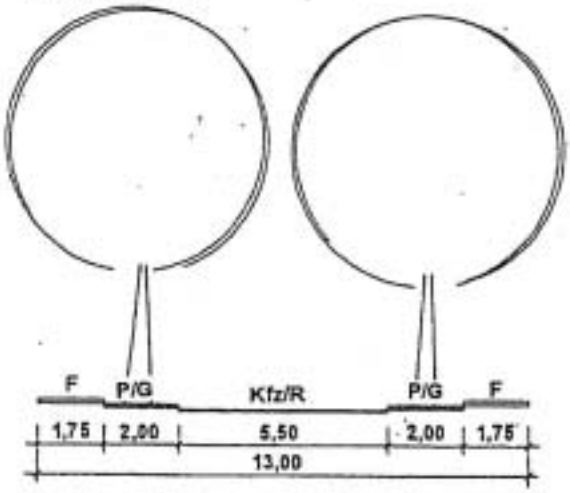
Planstraße "A"



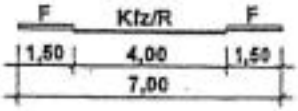
Planstraße "D1" - "D3"



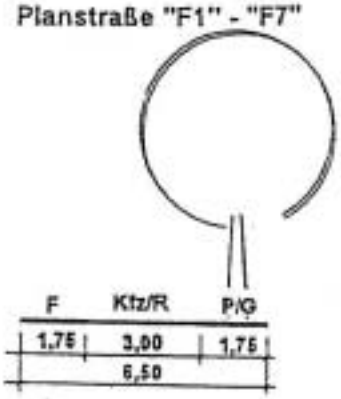
Planstraße "B"



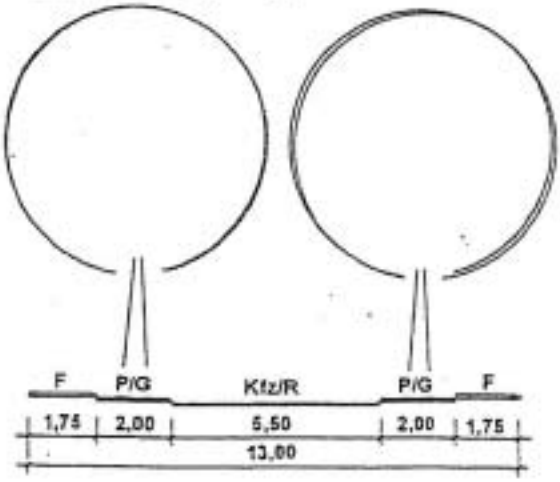
Planstraße "E1" - "E6"



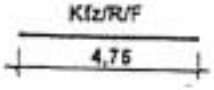
Planstraße "F1" - "F7"



Planstraße "C1" - "C3"



Planstraße "G1" - "G4"



LEGENDE

Kfz - Kraftfahrzeuge
R - Radfahrer
F - Fußgänger
G - Grünstreifen
P - Parkstreifen / Parkbucht

Für die verkehrsberuhigten Bereiche gilt, daß
- Fußgänger die Straße in ihrer gesamten Breite nutzen dürfen und Kinderspiele überall erlaubt sind,
- Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einhalten muß,
- Fahrzeugführer die Fußgänger weder gefährden noch behindern dürfen,
- Fußgänger den Fahrverkehr nicht unnötig behindern dürfen
- Parken außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig ist.

Die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Planstraßen "F" und "G" werden als Mischverkehrsflächen betrachtet. Innerhalb der Mischverkehrsflächen ist keine weitere Differenzierung durch unterschiedliche Materialwahl für die einzelnen Verkehrsarten vorzusehen. Um den Effekt der Verkehrsberuhigung zu erhöhen, ist der Park- und Grünstreifen (P/G) in den Planstraßen "F" wechselseitig anzuordnen. Innerhalb des gesamten genannten Bereiches sind nur in geringem Umfang und punktuell öffentliche Stellplätze vorzusehen. Die Park- und Grünstreifen sollten - gemäß empfohlenem Ausbauquerschnitt - vorrangig dem Straßenbegleitgrün und nur sekundär (Einzelfallprüfung) dem ruhenden Verkehr dienen.

Die empfohlenen Ausbauquerschnitte sind in den verkehrsberuhigten Bereichen durchgehend einzuhalten. In den Ecklösungen sind Ausrundungen auszubilden. Durch vorgesehene dreieckige Flächen des Straßenbegleitgrüns darf der Ausbau der Fahrbahn nicht beeinträchtigt werden. Konkrete Unterlagen sind im Rahmen der technischen Planung zu erstellen und der Abt. Verkehrsanlagen zur Abstimmung vorzulegen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen sind die einzelnen geradlinigen Straßenabschnitte relativ kurz, so daß auf Schwellen o.ä. künstliche Mittel zur Verkehrsberuhigung verzichtet werden kann. Der Beruhigungseffekt soll lediglich durch Gliederungen und Versätze im Straßenraum, durch Anpflanzungen und Parkplätze, untersetzt werden.

Angemerkt werden sollen in diesem Zusammenhang auch einige verkehrsorganisatorische Maßnahmen:

- Die platzartige Aufweitung zum Beginn der Planstraße "B" ist mit einer mittig gelegenen Bauminsel auszubilden.

- Die Wendeanlagen an den Enden der Planstraßen "C1" und "C2" sind so auszuführen, daß diese auf ihrer Grundfläche nicht zum Parken genutzt werden können. Durch bauliche Ausführung von Mittelinseln kann dies gewährleistet werden. (Ausführung gemäß EAE 85 - z.B. Planstraße "C1" gemäß Bild 35 Seite 51 und "C2" gemäß Bild 34 Seite 51).

- An den Enden der Planstraße "C3" und "D3" sind Wendeanlagen zur Regelung des Quell- und Zielverkehrs vorgesehen. Während die Wendeanlage in der Planstraße "D3" vorrangig auch Zwecken einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung bzw. verkehrlichen Erschließung am Ende der Stichstraße dienen soll, ist die platzartige Aufweitung an der Planstraße "C3" auch gewählt, um die zentrale Funktion der Fläche, an welche Flächen für den Gemeinbedarf angeschlossen sind, zu unterstreichen.

- Über die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Planstraße "D2" soll im endgültigen Ausbauzustand nur in Ausnahmefällen - Havariefall, Kranken- und Rettungstransporte, Feuerwehrzufahrt - die Anbindung an die Zierower Landstraße möglich sein. Ansonsten soll die Straße durch absenkbare bzw. umklappbare Poller für den Durchgangsverkehr gesperrt sein - ohne jedoch die Zufahrt in die Gebiete E3 bzw. E4 zu beeinträchtigen.

- Die Zierower Landstraße verbleibt zu überwiegenden Teilen außerhalb des

Plangebietes. Nur für den Bereich zwischen Kreisverkehr und festgesetzter Zufahrt in das M5-Gebiet sollen die Verkehrsflächen im Zuge der Zierower Landstraße in ausreichender Breite innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Die Verkehrsfläche wird überwiegend zwischen dem bisherigen östlichen Fahrbahnrand der Zierower Landstraße und der für die öffentliche Straße verbindlichen westlichen Katastergrenze - über die ausgebaute Straße hinaus - festgesetzt. Vorausgesetzt, daß topografische Vermessung und geometrische Übernahme der Grenzen aus der Flurkarte übereinstimmen, ergibt sich danach eine Breite der Straßenverkehrsfläche von etwa 13,00 m. Neben den hauptsächlichen Richtungsfahrbahnen soll Fläche für eine evtl. Linksabbiegespur in das M5-Gebiet berücksichtgt werden. Unter der Annahme, daß je Fahrbahn 3,50 m in der Breite berechnet werden, würden bei der obigen Festsetzung noch 2,50 m für einen einseitig auszubildenden Geh- und Radweg verbleiben.
Mit dieser Festsetzung wäre planungsrechtlich sichergestellt, daß bei entsprechend nachzuweisendem bzw. nachgewiesenem Bedarf für das Gebiet M5 eine Linksabbiegespur hergestellt werden kann. Zur Gewährleistung eines freundlichen ÖPNV-Netzes wird im straßenseitigen Bereich des M5-Gebietes Fläche für eine Bustasche freigehalten. Über eine Grundstückszufahrt soll die vorhandene Tankstelle nach Ausbau des Kreisverkehrs an die Zierower Landstraße angebunden werden.

- Hinsichtlich des Radwegenetzes im öffentlichen Straßenraum besteht die Zielstellung, entlang der Planstraße "A" bis in Höhe Einmündung der Planstraße "C3" einen separaten Radweg, der auch separat über den Kreisverkehr geführt wird, auszubilden. Ansonsten ist für das Gebiet vorgesehen, den Radfahrer auf den Fahrbahnen zu führen, sofern nicht gesonderte Geh- und Radwege ausgewiesen sind.

- Die Erschließungsstraßen, Geh- und Radwege sind so auszubilden, daß die Belange behinderter Menschen und Rollstuhlfahrer berücksichtigt sind. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind so vorzusehen, daß die Bewegungsmöglichkeiten der Personengruppe hinreichend berücksichtigt werden.

- Da davon auszugehen ist, daß bis zum endgültigen Ausbau des Verkehrserschließungssystems Zwischenausbaustufen erforderlich werden - z.B. mit und ohne Westtangente sollen in der Begründung mögliche Interimslösungen dargestellt werden. Zur Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz bietet sich vorübergehend ein direkter Abzweig von der Zierower Landstraße an. Zum einen durch Errichtung einer verkehrlichen Anbindung gegenüber der Zufahrt des Einkaufszentrums Marktkauf, zum anderen unter Nutzung der Straße "D2". Die Straßen müßten zu diesem Zweck in der entsprechenden Ausbaustufe hergestellt werden. Konkrete Festlegungen werden bei der Realisierung des Gebietes zwischen dem Erschließungsträger und den dafür zuständigen Behörden vereinbart. Zeitliche Regelungen sind bei Aufstellung des Erschließungsvertrages zu treffen.

- Alle Baugebiete sind durch ihre Lage am übergeordneten Verkehrsnetz verkehrlich erschlossen.
Für die W-Gebiete, die der Errichtung von Mehrfamilienhäusern dienen, ist das Konzept so aufgebaut, daß innerhalb der straßenabgewandten Gebäudeseiten, eine verkehrsfreie Ruhezone ausgebildet werden kann - auch ohne ruhenden Verkehr.

9.3 Ruhender Verkehr

Nach der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern sind die erforderlichen Stellplätze - unter Bezug auf die geschaffene bzw. beabsichtigte Wohnungsanzahl - auf dem jeweiligen Baugrundstück in entsprechender Anzahl nachzuweisen und herzustellen.

Das planerische Konzept ist derart aufgebaut, daß der neben dem privaten Bedarf anstehende öffentliche Bedarf an Stellflächen entlang der geplanten Straßen und verkehrsberuhigten Bereiche in Längsaufstellung abzudecken ist.
Die öffentlichen Stellflächen sollen entlang der Planstraßen "A", "B", "C" und "D" in einer Breite von 2,00 m und in den verkehrsberuhigten Bereichen in einer Breite von 1,75 m angelegt werden. Durch Anpflanzungen - gemäß Festsetzungen unter Teil B - sind die Stellplätze zu gliedern.

Auf Teilflächen der W-Gebiete bzw. des M5-Gebietes sind Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplätze" und zugunsten der jeweiligen Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen läßt sich nur ein Teil der erforderlichen privaten Stellplätze abdecken.
Um zu enge Vorgaben bzw. Festsetzungen innerhalb der einzelnen Baugebiete zu vermeiden, wurden die Flächen für die genannten Gemeinschaftsanlagen nicht gemäß Städtebaulichem Konzept festgesetzt. Es soll noch Spielraum für zukünftig veränderte Gestaltungsabsichten zur Ausbildung der einzelnen Baugebiete verbleiben. Im G1-Gebiet wurde aus genanntem Grund gänzlich auf die Ausweisung von Nebenanlagen für Gemeinschaftsstellplätze verzichtet.

Für die Gebiete W1, W2 und W3 werden an den Planstraßen "C1", "D1" und "C2" konkret Zufahrten zu Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt. Dadurch soll die verkehrliche Anbindung dieser hauptsächlichen Flächen zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs gegeben sein. Die Zufahrten sind gemäß Fahrgassenbreite für Gemeinschaftsstellplätze in maximaler Breite von 6,00 m vorzusehen. Es sind die im Text - Teil B - genannten Befestigungsarten zu wählen.

Anhand des Städtebaulichen Konzeptes konnte der Nachweis zur Abdeckung des privaten Stellplatzbedarfs für die W-Gebiete geführt werden. Es ist davon auszugehen, daß je Wohnung in den W- und V-Gebieten 1,3 Stellflächen nachzuweisen sind.
Es wird davon ausgegangen, daß in allen anderen Gebieten ausreichende Möglichkeiten zur Abdeckung des privaten Stellplatzbedarfs bestehen. Für die E-Gebiete sind Möglichkeiten für die Errichtung von 2 Stellflächen nachzuweisen; ebenso für die R-Gebiete.

Darüberhinaus wird beurteilt, daß auch der öffentliche Verkehrsraum ausreichend für die Aufnahme des anfallenden öffentlichen Stellplatzbedarfs bemessen ist.

9.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Für ein Gebiet in peripherer Lage zur Stadt stellt die Einbindung desselben in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ein wichtiges Kriterium für die Bewertung der Wohn- und Lebensbedingungen und damit der Qualität des Gebietes für seine Bewohner dar.

Vorrangiges Verkehrsmittel für das Wohngebiet werden das Auto bzw. die Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs sein. Es ist anzunehmen, daß sich fußläufig bzw. radseitig nur wenige der zukünftigen Einwohner in das Stadtzentrum bewegen werden.

Das Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf soll in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs der Hansestadt Wismar eingebunden werden. Die derzeitige Linie B könnte diesen Stadtteil anfahren. Eine Linienführung über die Rudolf-Breitscheid-Straße, Bruno-Tesch-Straße, Zierower Weg, Zierower Landstraße ist denkbar.

Über den Kreisverkehr und die Haupterschließungsstraßen "A", "B" und "C1" soll das Wohngebiet in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden. Die Ausbaubreite der Straßen, die sich von maximal 6,50

m auf minimal 5,50 m verringert, wird als ausreichend eingeschätzt.
Für mögliche Buswartehäuschen von Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs wird - soweit nicht Möglichkeiten auf öffentlichen Flächen, die an die Straßenverkehrsflächen grenzen, bestehen - zusätzlich Straßenverkehrsfläche auf einer Fläche von 3,50 m Tiefe und 5,00 m Länge festgesetzt, um die Realisierung dieser zu sichern. Diese Flächen werden jedoch nur für den aus dem Wohngebiet selbst resultierenden Quellverkehr und den Bedarf des aus dem Gebiet führenden Verkehrs festgesetzt. Für den Zielverkehr werden innerhalb des Gebietes keine Flächen für Buswartehäuschen festgesetzt. Es ist vorgesehen, daß der Bus bei den kurzzeitigen Haltevorgängen auf der Straße hält. Damit ist auch eine weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahme gegeben. Nur für die Endhaltestelle wird eine ausreichend bemessene Aufstellfläche in einer Länge von etwa 25 m festgesetzt. Durch Festsetzung des Bebauungsplanes soll gesichert werden, daß in diesem Bereich für die Anbindung des anliegenden Grundstückes keine Zufahrt erfolgt. Ebenso wird eine Busaufstellfläche an der Zierower Landstraße planungsrechtlich gesichert.

Gemäß Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) wird am Ende der Planstraße "C1", die in eine platzartige Situation mündet, Verkehrsfläche für eine Wendeanlage vorgesehen, die für den Busverkehr ausreichend bemessen ist.

An der Einfahrt in diese Wendeanlage wird Straßenverkehrsfläche für die Ausbildung einer Endhaltestelle freigehalten. Auf eine gesonderte Verzögerungsstrecke soll verzichtet werden. Zur bedarfsgerechten Versorgung der Einwohner des Gebietes werden noch Zwischenhaltestellen erforderlich. Flächenreservierungen werden neben den Endhaltestellen bei bei den Gebieten W1, M7 und M8 vorgenommen. Außerdem wird eine Haltestelle an der Zierower Landstraße - am Gebiet M5 - vorgesehen. Für die Einordnung von genannten Zwischenhaltestellen könnte auch der für Parkplätze bzw. Straßenbegleitgrün festgesetzte Bereich neben der jeweiligen Fahrbahn genutzt werden. Der Öffentliche Personennahverkehr soll neben dem allgemeinen Personentransport auch die Schülerbeförderung absichern.
Überlegenswert wäre, zugunsten des Lärmschutzes auf die Führung der Buslinie entlang der Straße "C1" zu verzichten. Alternativ bräuchte die Buslinie nur bis zum Ende der Planstraße "B" - mit Einmündungen in die Planstraßen "C1" und "D2" geführt werden und dort könnte an der Wendemöglichkeit eine Endhaltestelle eingerichtet werden. Die maximalen Entfernungen zur Bushaltestelle würden dann etwa 600 m betragen.

9.5 Geh- und Radwege

Neben den straßenbegleitenden Geh- und Radwegen bzw. dem auf der Fahrbahn geführten Radverkehr sind innerhalb des Plangebietes gesondert 4 Geh- und Radwege ausgewiesen:

- G + R - "1" führt nördlich des G1-Gebietes in westliche Richtung bis in die angrenzende öffentliche Parkanlage.
- G + R - "2" dient nördlich an den M7- und M5-Gebieten vorbeiführend, der maßgeblichen Verbindungsfunktion aus dem Wohngebiet in das benachbarte Einkaufszentrum.
- G + R - "3" läßt im nördlichen Bereich eine kurze Verbindung zur Kleingartenanlage Klingelberg zu.
- G + R - "4" verbindet die Planstraßen "C1" und "C2" und bietet somit kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer.

Darüberhinaus soll innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein zum Wandern und Erholen einladendes Geh- und Radwegenetz entstehen, das die Wohnbereiche mit den Spiel- und Sportflächen verbindet, aber auch ein in sich

geschlossenes Freizeitangebot darstellt.
Bei der Realisierung des Plangebietes ist darauf zu achten, daß gefahrfreie Übergänge aus dem Wohngebiet über die Zierower Landstraße in die benachbarten Gebiete ermöglicht werden.

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

10.1 Allgemeine Aussagen

Unter Bezugnahme auf das beschriebene städtebauliche Konzept oder besser die städtebauliche Idee soll hier wiederholt angemerkt werden, daß mit dem Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf ein landschaftsverbundenes Wohngebiet entstehen soll, das eindeutig durch die Verflechtung von Wohnbereichen mit öffentlichen Grünflächen "lebt" und dabei zusätzlich von bereits beschriebenen hervorragenden Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft profitiert.

Beim vorgesehenen Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um Ackerflächen ohne strukturierende Landschaftselemente, eine ausgeräumte Kulturlandschaft. Es ist davon auszugehen, daß es sich ursprünglich um Laubwaldflächen handelte mit ihrer vielfältigen Artenausstattung. Diese dürfte mit der Umwandlung in Ackerflächen vor ca. 800 Jahren verlorengegangen sein. Es ist weiter davon auszugehen, daß die Ackerflächen bis zur Kollektivierung 1950 - 1970 kleiner parzelliert waren und durch dazwischenliegende Feldgehölze, Rundstreifen sowie durch unterschiedliche Kulturen eine wesentlich größere Artenvielfalt aufwiesen.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan aufgrund des Bedarfs an Wohnraum für die Ausgestaltung eines Wohngebietes im Bereich Hinter Wendorf ausgesprochen. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der genannten Landschaftstypen sind nicht mehr möglich. Mit der landschaftsverbundenen Ausgestaltung wurde versucht, den Ansprüchen an eine Stadtrandsiedlung gerecht zu werden. Besonders in westliche Richtung wurde eine großräumige Freifläche im Übergang in den offenen Landschaftsraum berücksichtigt.

Mit den festgesetzten Freiräumen und angrenzenden Wiesenflächen im Norden und im Westen sollen Lebensräume für wildlebende Tierarten bewahrt bleiben.

In Anbetracht sehr intensiver Nutzungsansprüche und vorhandener Siedlungen im westlichen Stadtbereich kommt eine teilweise Bewaldung nicht wieder in Frage. Folglich bleibt neben der Ausgestaltung eines attraktiven Wohnstandortes das Ziel, Freiräume zu entwickeln, die einen harmonischen Übergang in die angrenzende offene Landschaft ermöglichen. Die soll über die parkartigen Freiräume sowie die nördlich und südlich gelegenen Wiesenflächen erreicht werden.

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur wenige Bäume und Sträucher vorhanden. Hervorzuheben sind lediglich die Grenzhecke am Westrand des Stadtgebietes, Grünbestände, die der Einfriedung des Geländes der Betriebsgemeinschaft Zierow dienen, sowie die gärtnerisch genutzten hinteren Grundstücksteile der an der Zierower Landstraße gelegenen Grundstücke.

Es ist nicht beabsichtigt, die im nördlichen Bereich vorhandene Pappelpflanzung in das Gestaltungskonzept einzubinden, da sie nicht bodenständig ist. Auch die südlich des Geländes der Betriebsgemeinschaft Zierow vorhandene Hecke soll nicht in das Gestaltungskonzept eingebunden werden.

10.2 Beschreibung der Ziele für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im nördlichen und südlichen B-Plangebiet wird eine Wiese als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese ist unter der Voraussetzung extensiver Bewirtschaftung (Düngemittelverzicht, Pestizidverzicht) sehr gut als aufwertendes Landschaftselement geeignet. Sie wird einer wesentlich höheren Artenzahl mit kleinflächigen Ansprüchen Lebensraum bieten als die bisherige Ackerfläche. Die Wiese ist überwiegend als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt bleiben. Eine Sukzesion ist auf der Fläche nicht erstrebenswert, da damit bald die gewollte Sichtbeziehung zur Ostsee durch Baumbewuchs unterbrochen wäre.

Dem Regenrückhaltebecken wird als technisches Bauwerk üblicherweise nicht so ein hoher ökologischer Wert wie Söllen und Kleingewässern nach § 2 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern zuerkannt. Um dem geplanten Regenrückhaltebecken Charakter und Wertigkeit eines Teichbiotops zu verleihen, sollte bei dessen Ausgestaltung eine deutliche Zweiteilung in einen Tief- und einen Flachwasserbereich vorgenommen werden. Der Flachwasserbereich sollte bei dessen Ausgestaltung eine breite Überflutungszone erhalten. Initialpflanzungen wie z.B. Seggen, Riedern, Rohrkolben, Schwanenblume, Froschlöffel sowie Krebsschere sollten erfolgen. Ein weiterer Gürtel sollte mittlere Gehölze, Weiden und Erlen enthalten. Die Anlage sollte so konzipiert werden, daß dieser Teilbereich von Pflegearbeiten (Entschlammung, Entkrautung) weitgehend ausgenommen bleiben kann. Obwohl die im Plan dargestellte Wasserfläche zur Regenwasserrückhaltung mit Sandfang und Ölfang auszustatten ist, soll dieser als technische Fläche zu charakterisierende Bereich innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen öffentlichen Wiese verbleiben.

Ansonsten wäre formal die Herauslösung der gesamten öffentlichen Grünfläche aus der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen.

In der westlich gelegenen Grenzhecke sollten Ergänzungspflanzungen in standortgerechten Arten wie z.B. Schlehdorn, Vogelbeere, Maulbeere, Wildapfel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß vorgenommen werden. Dadurch könnte ein wesentlich verbessertes Singvogelbiotop entstehen.

Ein wertvolles Biotop kann an der Hanglage im Süden des Plangebietes durch eine Pflanzung baumartiger Gehölze möglichst vielfältiger Art entwickelt werden. Die zwischen der zukünftigen Westtangente der Hansestadt Wismar und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes und auch außerhalb des Plangebietes verbleibende Splitterfläche sollte ebenfalls baum- und strauchartig bepflanzt werden. Bei der Bepflanzung ist auf vorhandene unterirdische Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen. Über diesen Bereichen könnten Lichtungen verbleiben.

Einfache Straßenbaumreihen oder Rasenflächen innerhalb der zusammenhängenden Bebauung werden als Maßnahmen zur Minimierung des Landschaftseingriffs (Bodenversiegelung, behinderte Grundwasserneubildung, erhöhte Wärmerückstrahlung, verändertes Mikroklima) angesehen.

10.3 Beschreibungen der Festsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden Aussagen über die durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.
Für die anzupflanzenden Bäume sowie abschirmenden bzw. einfassenden Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün werden vorzugsweise zu verwendende Arten benannt, die in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen

sind. Zu verwendende Arten und Maße der Bepflanzung werden im Text - Teil B - konkret benannt.

Über die Art, die Weise und den Umfang der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den öffentlichen Straßen, den verkehrsberuhigten Bereichen sowie an den auf Verkehrsflächen festgesetzten Geh- und Radwegen werden konkrete Festsetzungen getroffen. Ziel ist es, mit diesen Anpflanzgeboten das gestalterische Konzept sowie die Landschaftsverbundenheit zu unterstreichen.

In der Planzeichnung werden straßenbegleitende Bäume nicht gesondert bzw. nicht zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen dargestellt.

Die Grenzhecke am westlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar soll durch zusätzliche Anpflanzgebote aufgewertet werden. Die Hecke übernimmt zusätzlich Windschutzfunktionen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu der als Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll der Erhalt weiträumiger Sichtbeziehungen bzw. Sichtfelder in die umgebende Landschaft geregelt werden. Neben kleinen Anpflanzflächen sollen die überwiegenden Flächenanteile als offene, landschaftsgerechte Rasen- und Wiesenflächen entwickelt werden. Kleinere, mehr gruppenförmig ausgebildete Gehölze heimischer standortgerechter Arten einschließlich Bäume sollten in den zentralen Grünzonen an den Randbereichen angelegt werden, ohne daß sie die geplanten Sichtbeziehungen grundlegend zerschneiden. Darüberhinaus ist hier auch die Verwendung fremdländischer Pflanzarten als Zierelemente denkbar.

Sowohl aus funktioneller als auch aus gestalterischer Absicht werden Festsetzungen zur Einfriedung bzw. Bepflanzung für die als Spielplatz, Abenteuerspielplatz, Bolzplatz sowie Sportplatz festgesetzten öffentlichen Grünflächen getroffen.

Als Schutzpflanzung soll zwischen dem M5-Gebiet, das sich eher gewerblich orientiert entwickeln wird, und den M6- bzw. M7-Gebieten eine Anpflanzung heimischer standortgerechter Gehölze auf einem Wall erfolgen.

Für die nördlich bzw. südlich an die öffentliche Parkanlage angrenzenden Wiesenflächen, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen sind, werden Festsetzungen zur Bewirtschaftung getroffen.

Mit den Festsetzungen des B-Planes soll gleichzeitig geregelt werden, daß das technische Regenwasserrückhaltebecken durch abwechslungsreiche Uferrand und Böschungsgestaltung langfristig Biotopcharakter entwickeln kann. Dies soll durch die als Weidengebüsch vorgesehene Initialpflanzung noch bestärkt werden.

Für die Baugrundstücke wird ein allgemeiner Hinweis derart gegeben, daß nicht überbaute Grundstücksteile der Baugrundstücke zu begrünen und dauernd zu unterhalten sind. Damit soll den zukünftigen Grundstückseigentümern innerhalb des vorgegebenen Rahmens ausreichender Spielraum zur Umsetzung eigener Gestaltungsabsichten erhalten bleiben. Es wird das Interesse eines jeden Grundstückseigentümers zur individuellen gärtnerischen Gestaltung seines Vorgartens vorausgesetzt.

Lediglich für größere private Stellplatzflächen auf Gemeinschaftsanlagen werden konkrete Vorgaben zur Bepflanzung getroffen, um somit von vornherein die Massivität dieser Nebenanlagen zu mildern.

Für die festgesetzten Maßnahmen werden Realisierungs- und Pflegehinweise gegeben.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

für den B-Plan Nr. 32 / 93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf"

Bewertung der Flächen nach dem Schema der Bezirksregierung Rheinland Pfalz, empfohlen durch das Umweltamt der Hansestadt Wismar

Gesamtfläche des Planbereiches: 754.400,00 m²

1. Flächenbilanz der örtlich vorhandenen Situation

Nutzungsart der Fläche			Flächengröße, m²	Biotopfaktor	Biotopwert
MD-Gebiet	gesamt:	72.900,00			
bebaute Fläche		40%	29.160,00	0	0,00
Gartenland		60%	43.740,00	0,4	17.496,00
Grünfläche			10.990,00	0,5	5.495,00
Landwirtschaftl. Nutzfläche			666.910,00	0,3	200.073,00
Zierower Landstraße			3.600,00	0	0,00
	Fläche des Bestandes:		754.400,00	Biotopwert des Bestandes :	223.064,00

2. Flächenbilanz entsprechend des Vorentwurfes

Nutzungsart der Fläche			Flächengröße, m²	Biotopfaktor	Biotopwert
Mischgebiet M1, M3, M4	gesamt:	14.600,00			
GRZ: 0,4					
bebaute Fläche		40%	5.840,00	0	0,00
Gartenland		60%	8.760,00	0,4	3.504,00
Mischgebiet M2	gesamt:	12.700,00			
GRZ: 0,2					
bebaute Fläche		20%	2.540,00	0	0,00
Gartenland		80%	10.160,00	0,4	4.064,00
Mischgebiet M5, M6	gesamt:	13.600,00			
GRZ: 0,6					
bebaute Fläche		60%	8.160,00	0	0,00
Gartenland		40%	5.440,00	0,4	2.176,00
Mischgebiet M7 - M9	gesamt:	13.400,00			
GRZ: 0,6					
bebaute Fläche		60%	8.040,00	0	0,00
Gartenland		40%	5.360,00	0,4	2.144,00
Allgemeines Wohngebiet E1 - E17	gesamt:	198.800,00			
GRZ: 0,3					
bebaute Fläche		30%	59.640,00	0	0,00
Gartenland		70%	139.160,00	0,4	55.664,00
Allgemeines Wohngebiet R1 - R7	gesamt:	28.200,00			
GRZ: 0,5					
bebaute Fläche		50%	14.100,00	0	0,00
Gartenland		50%	14.100,00	0,4	5.640,00

Allgemeines Wohngebiet V1 - V9 GRZ: 0,4	gesamt:	31.800,00			
bebaute Fläche		40%	12.720,00	0	0,00
Gartenland		60%	19.080,00	0,4	7.632,00
Allgemeines Wohngebiet W1 - W3 GRZ: 0,4	gesamt:	41.800,00			
bebaute Fläche		40%	16.720,00	0	0,00
gestaltete Grünfläche		60%	25.080,00	0,5	12.540,00
Gemeinbedarf G1 GRZ: 0,5	gesamt:	7.300,00			
bebaute Fläche		50%	3.650,00	0	0,00
gestaltete Grünfläche		50%	3.650,00	0,4	1.460,00
Verkehrsfläche	gesamt:	66.900,00			
Straßenverkehrsfläche, versiegelt			63.400,00	0	0,00
Geh-/Radweg, wassergebunden			3.500,00	0,1	350,00
Fläche für Versorgungsanlagen			500,00	0	0,00
Grünflächen		311.800,00			
Parkanlage			92.300,00	0,5	46.150,00
Wiese			167.600,00	0,5	83.800,00
Gartenland			32.600,00	0,4	13.040,00
Spielplatz/Abenteuerspielplatz/Bolzplatz			11.600,00	0,3	3.480,00
Sportplatz			6.900,00	0,2	1.380,00
Schutzpflanzungen			800,00	0,6	480,00
Wasserflächen			9.100,00	0,8	7.280,00
Landwirtschaftliche Fläche			3.900,00	0,3	1.170,00
	Fläche des Planung:		754.400,00	Biotopwert der Planung :	251.954,00

10.4 Überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Anhand der dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen wurde eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsberechnung durchgeführt. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Methodik der Bezirksregierung Rheinland Pfalz, die durch das Umweltamt der Hansestadt Wismar empfohlen und anerkannt wird.

Aufgrund der Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 75,44 ha wurde jeweils eine Flächenbilanz für die vorhandene örtliche Situation und für die Planungsabsichten gemäß Vorentwurf erstellt.

Danach wurde für den Bestand unter Berücksichtigung der bebauten Fläche des noch im Flächennutzungsplan dargestellten MD-Gebietes, des zugehörigen Gartenlandes, der vorhandenen Grünflächen und Ausstattungselemente sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Biotopwert von 223 100 ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Darstellungen der Planzeichnung wurde für die im Plangebiet nach der Realisierung angenommene bzw. entstehende Situation ein Biotopwert von 251 950 ermittelt.

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte ist ersichtlich, daß der Biotopwert für die Planung größer ist als der des Bestandes. Resümierend ist der mit Realisierung der Maßnahme verbundene unvermeidbare Eingriff nach Realisierung der planerischen Festsetzungen ausgleichbar.

Die Ermittlung der Biotopwerte für Bestand bzw. Planung beschränkte sich auf die Berücksichtigung der Nutzungsart der jeweils betrachteten Fläche.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der konkreten Festsetzungen zur Grünordnung gemäß Punkt III des Teil B - textliche Festsetzungen - würde sich der für die Planung errechenbare Biotopwert noch weiter erhöhen.

11. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind sämtliche Erschließungsanlagen neu zu planen bzw. zu errichten.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist möglich. Sie erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Versorgungsleitungen sind als Ringsystem auszuführen. Insgesamt ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu orientieren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung von Trinkwasser. Östlich der Zierower Landstraße bzw. südlich der B 105 verlaufen - unmittelbar an das Plangebiet angrenzend - die Grenzen der TWSZ II bzw. der TWSZ III der Grundwasserfassung Wismar-Wendorf.

11.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.
Der Anschluß an die öffentlichen Entwässerungsanlagen hat grundsätzlich gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Wismar vom 27.02.1992 zu erfolgen.

11.2.1 Ableitung anfallenden Oberflächenwassers

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet 9633 "Küstengebiet vom Tarnewitzer Bach bis Wallensteingraben" zuzuordnen. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Wasserscheide zwischen dem TEG "Köppernitz" und dem TEG "Zierower Bach/Ostsee".

Das anfallende Oberflächenwasser soll über das mit Sandfang und Ölsperre auszustattende und an der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken in die Ostsee abgeleitet werden. Der dem Plangebiet vorgelagerte Teufelsgrund soll von der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unberührt bleiben. Die Bewirtschaftung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens soll über den vorhandenen öffentlichen Weg nördlich des Plangebietes erfolgen. Erforderliche Leitungen sollten ebenfalls im Verlauf des Weges berücksichtigt werden.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich zwei Varianten:
- Ableitung über den Zierower Graben
- Ableitung über die Vorflut, die mit der Realisierung des EKZ "Marktkauf" geschaffen wurde; d.h., daß die vorhandene Vorflutleitung gekappt und das anfallende Oberflächenwasser über den Umweg über das Regenrückhaltebecken des Plangebietes zur Ostsee geleitet wird. Die vorhandene Vorflutleitung unterhalb des Regenrückhaltebeckens könnte somit in ihrer Dimensionierung erhalten bleiben.

Das Regenwasser sollte von den Dächern und gegebenenfalls auch von anderen versiegelten Flächen nicht - wie üblich - beschleunigt abgeleitet und dem Wasserzyklus vorzeitig entzogen werden, sondern über Auffangsysteme gespeichert und zu verschiedenen Zwecken genutzt werden. Die Speicherung erfolgt z.B. durch Regenfässer zur späteren Gartenbewässerung. Es ist auch eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. für die Toilettenspülung denkbar.

11.2.2 Ableitung anfallenden Schmutzwassers

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser ist über Freispiegelleitungen den bereits vorhandenen Abwasserpumpwerken der Hansestadt Wismar zuzuführen und von dort über das extern bereits vorhandene Netz der Schmutzwasserbeseitigung bis zur Kläranlage Wismar in Wendorf weiterzuleiten.

Zwei Abwasserpumpwerke (APW) bestehen an der Zierower Landstraße - zum einen unmittelbar nördlich des M1-Gebietes das APW Zierower Landstraße und zum anderen an der Einmündung des Zierower Weges in die Zierower Landstraße - das APW Hinter Wendorf.

Im Rahmen der Technischen Planung ist der Nachweis für die Mitbenutzung vorhandener Leitungssysteme zu führen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wurden Varianten geprüft.

Die abwasserseitige Erschließung aus dem Plangebiet durch Anschluß an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage von Wismar sollte an das
- APW Zierower Weg nach entsprechender Erweiterung oder über ein
- neues Leitungsnetz über den Ortsteil Hoben erfolgen.

Bei der Verwendung von unterirdischen IGLU-Standorten ist zu prüfen, ob eine Drainageleitung mit Anschluß an den Schmutzwassersammler erforderlich wird.

11.3 Elektroenergieversorgung

Die Hansestadt Wismar wird durch die HEVAG mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die HEVAG sichergestellt werden. Aussagen zu technischen Anschlußbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.
Standorte für erforderliche Trafostationen sollen im Rahmen der Technischen Planung im öffentlichen Straßenraum bestimmt werden.

11.4 Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Die konkreten Versorgungs- und Anschlußbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

11.5 Wärmeversorgung

Für die Beheizung der im Plangebiet beabsichtigten Bebauung ist keine Fernwärmeversorgung vorgesehen. Es wird auf umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u.ä.) orientiert.

11.6 Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch die Telekom wird die Verlegung von Fernmeldeanlagen gewährleistet. Die Telekom ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

11.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt. Im Plangebiet sind die Müllbehälter jeweils auf dem Grundstück unterzubringen. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser - in den W-Gebieten - werden Müllbehältersammelplätze festgesetzt.

Im Rahmen der technischen Planung sind alle mit der Hausmüllentsorgung im Zusammenhang stehenden Detailfragen (Behältersysteme, Behälterstandorte, technische Paramter der Entsorgungstechnik - z.B. Wenderadius) mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb bzw. dem Umweltamt der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Zur Reduzierung der Umweltbelastung durch Müll ist die getrennte Sammlung von Recyclingmaterial (Papier, Glas, Kunststoff usw.) für alle Teilgebiete in erreichbarer Nähe vorzusehen. Die Standorte von Müllbehältersammelplätzen - in den W-Gebieten - sind auch zur Sammlung von Recyclingmaterial zu nutzen.

Darüberhinaus bieten sich in dem entlang der Haupterschließungsstraße verlaufenden Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und zur Einordnung von PKW-Stellplätzen Möglichkeiten zur Einordnung zusätzlicher Sammelsysteme; aufgrund ihrer Lage im öffentlichen Straßenraum wird hier jedoch auf unterirdische Systeme orientiert.

Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen von den Anwohnern bereitzustellen. Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zur städtischen Mülldeponie.

Zur Erfassung von Wertstoffen ist für jeweils etwa 500 Einwohner ein Standort für ein Behältersystem von 2,5 m x 9,0 m mit einem Mindestabstand von 15,00 m (Grundsatzurteil) anzuordnen.

11.8 Feuerschutzeinrichtungen

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten.
Es ist daran gedacht, Wasser aus dem Regenwasserrückhaltebecken für Feuerlöschzwecke zu nutzen.
Die Darstellungen im Plan lassen Feuerwehrumfahrten für die Gebiete mit Mehrfamilienhäusern für den Havariefall zu. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

12.1 Lärmquellen

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden bzw. inwiefern Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den im folgenden benannten Lärmquellen erforderlich sind:
- Verkehrslärm von der bestehenden B 105
- Verkehrslärm von der Zierower Landstraße
- Lärm von den geplanten Hauptstraßen des Plangebietes.

12.2 Emissionen

Maßgebliche Grundlagen zur Ermittlung des Lärmpegels sind die prognostizierten Verkehrsaufkommen, deren Zusammensetzung aus LKW- und PKW-Anteilen und den zulässigen Fahrgeschwindigkeiten auf den einzelnen Straßen- bzw. Berechnungsabschnitten.

Die Verkehrsbelastung auf der B 105 wurde nach Abstimmung mit dem SBA Schwerin bestimmt. Es sind nur vorläufige Werte, da gegenwärtig noch die Untersuchungen zur Westtangente durchgeführt werden. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen DTV 2010 wurde für die B 105 ohne das neue B-Plangebiet vom SBA Schwerin mit einem DTV von 17.000 Kfz/24h bei einem LKW-Anteil von 9% tags/nachts vorgegeben. Auf der Straße ist zur Zeit eine Geschwindigkeit von Vmax= 60 km/h zugelassen. Die Signalanlage am zukünftigen Knoten der B 105 mit der Anbindung des Kreisverkehrs zur Erschließung des Wohngebietes bzw. der Zierower Landstraße hat wegen ihrer Entfernung zu den zu untersuchenden Wohngebieten keinen Einfluß auf die Beurteilungspegel. Hinsichtlich der Emissionen von der Bundesstraße auf das Wohngebiet ist mit einer Verbesserung zu rechnen, wenn die Westtangente gebaut wird. Ebenfalls wurde durch das Straßenbauamt betont, daß die Verkehrsbelastungen für die B 105 und die Westtangente durch das Büro Masuch und Olbrisch neu ermittelt werden und daß mit einer Reduzierung des DTV gerechnet werden kann.

Für die Zierower Landstraße wurde der im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 13/91 der Hansestadt Wismar prognostizierte DTV der schalltechnischen und bauakustischen Untersuchung zum geplanten Einkaufszentrum an der Zierower Landstraße von Dr. Ing. Klaus Beckenbauer übernommen. Danach beträgt der DTV 2010 11.256 Kfz/24h.

Die Belegung der Straßen innerhalb des Plangebietes wurde aufgrund von Erfahrungswerten in Abstimmung mit dem Büro Masuch und Olbrisch bestimmt. Dabei wurden einerseits Belastungen von den geplanten Wohnungen bestimmt (2,7 Einwohner/Wohnung x Anzahl der Wohnungen x 1,5 Fahrten/Einwohner und Tag). Daraus ergeben sich etwa 4,05 Bewegungen pro Wohnung. Andererseits wurde für die gewerblichen Ansiedlungen innerhalb der Mischgebiete ein Anteil am DTV aufgrund der realisierbaren Geschoßfläche bestimmt (2 Fahrten am Tag/20 m² Bruttogeschoßfläche; bei MI-Gebieten werden überschlägig 50% der BGF und bei GE-Gebieten entsprechend 100% der BGF als gewerbliche Nutzung angesetzt).
An der Einmündung der Erschließungsstraße des Wohngebietes in den Kreisel ergibt sich aufgrund der vorgenannten Ansätze nach Ermittlungen durch das Büro Odermann und Krause ein DTV von 5.130 Kfz/24h. Mit zunehmender Entfernung vom Kreisel reduzieren sich die DTV-Anteile innerhalb des Plangebietes.

Durch die für das Plangebiet bestimmten DTV-Anteile erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Zierower Landstraße sowie auf der B 105. Auf dem nördlichen Abschnitt der Zierower Landstraße, nördlich der Zufahrt in das Einkaufszentrum Marktkauf, sowie auf dem Zierower Weg werden sich keine wesentlichen Änderungen des Verkehrsaufkommens durch den geplanten B-Plan Nr. 32/93 ergeben. Auf der Zierower Landstraße ist in Höhe der Zufahrt Marktkauf und der Zufahrt in das M5-Gebiet in den Berechnungen eine zukünftige Signalanlage berücksichtigt.

Im Einzelnen sind die Verkehrswerte für die jeweilig betrachteten Straßenabschnitte der schalltechnischen Untersuchung des Büros Odermann und Krause zu entnehmen.

12.3 Orientierungswerte

Für allgemeine Wohngebiete gelten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als zulässige schalltechnischen Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Mischgebiete liegen die schalltechnischen Orientierungswerte tags bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A).

12.4 Beschreibung der Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Einkaufszentrums Marktkauf wurden mit dem Gutachten des beratenden Ing. Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer bereits passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der westlich der Zierower Landstraße vorhandenen Bebauung bestimmt.
Zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger des Einkaufszentrums wurden Verträge zur Realisierung von genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandene Bebauung vereinbart.

Aufgrund der Berechnungen durch das Büro Odermann und Krause wurden für das Gebiet erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bestimmt:
- Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) erforderlich; vor allen Dingen an der Zierower Landstraße aber auch in Teilbereichen entlang der neuen Erschließungsstraßen an der Anbindung am Kreisverkehr. An den neuen Erschließungsstraßen genügt die Festsetzung der LPB II und III. Aufgrund der Vorbelastungen an der Zierower Landstraße ist dort die Festsetzung der LPB III, IV und V erforderlich. Die Festsetzung resultiert aus der verkehrlichen Vorbelastung durch das Einkaufszentrum Marktkauf.

- Desweiteren werden zum Schutz der Nachtruhe für die in den LPB II, III, IV und V gelegenen Gebiete Festsetzungen für die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern getroffen.
- Für Teilbereiche des Plangebietes werden konkrete Festsetzungen zur Anordnung der Außenwohnbereiche getroffen.

In den Lärmpegelbereichen I und II werden an das Schalldämmaß der Fenster keine über den ohnehin erforderlichen Wärmeschutz hinausgehende Anforderungen gestellt. Während auf die Darstellung des LPB I verzichtet werden kann, wird der LPB II, für den textliche Festsetzungen getroffen werden, in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Verbesserung der berechneten Situation ist bei Konkretisierung der Aussagen zur Westtangente, die mit der Verlegung der B 105 auf ihrem westlichen Teilstück verbunden ist, und nach Konkretisierung der Angaben zur Verkehrsbelegung auf der Westtangente und dem verbleibenden Teilstück der B 105 möglich.

Aktiver Lärmschutz (in Form von Wällen oder Wänden) scheidet aus städtebaulichen Gründen für die Flächen im Geltungsbereich aus. Aufgrund der beabsichtigten Errichtung der Westtangente ist die langfristige Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen direkt im Verlauf der B 105 in Frage gestellt. Ein Lärmschutzwall entlang der B 105 würde langfristig seine Wirkung verlieren. An der Zierower Landstraße wird aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Lärmschutz verzichtet.

Sämtliche Spiel- und Sport- bzw. Bolzflächen sind so zu wählen bzw. einzuordnen, daß sie keine Überschreitung der gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte hervorrufen. Der im Westen des B-Plangebietes vorgesehene Bolzplatz liegt mit seinem Abstand von mehr als 45 m zur Wohnbebauung soweit von dieser entfernt, daß unzulässige Beeinträchtigungen an der Wohnbebauung nicht zu erwarten sind; dieser Aussage liegen Informationen des Niedersächsischen Umweltministeriums dargelegt in "Sport und Umwelt - Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen. Feststellung des Standes der Technik." zugrunde. Es wird betont, daß vorgesehene Spiel- und Sportflächen der Freizeitbeschäftigung dienen sollen. Vereins- und Wettkampfbetrieb ist auf den Anlagen nicht vorgesehen.

12.5 Beurteilung der einzelnen Baugebiete (x) (xx)

Im Gebiet E 11 werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete tags eingehalten. Die Nachtwerte werden nach vorliegenden Berechnungen und Annahmen in südlichen Teilbereichen um etwa 2 dB(A) überschritten. Im südlichen Teil des Gebietes E 9 werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete tags um maximal 1,5 dB(A) und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten. Während für die überwiegenden Teile der E 9- bzw. E 11-Gebiete der LPB I gilt, wird für die südlichen Teile der LPB II festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte tags wird für einzelne Außenwohnbereiche im Gebiet E9 hingenommen, da die hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV unterschritten werden. Mit einer Verbesserung der Situation ist nach Errichtung der Westtangente und unter Berücksichtigung einer präziseren Verkehrsmengenermittlung zu rechnen. Die Orientierungswerte für die Nachtzeit lassen sich für das Gebiet E11 an den der B 105 abgewandten Gebäudeseiten sowie an den Seitenfronten und im Gebiet E9 an den der B 105 abgewandten Gebäudeseiten einhalten; die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte an den Seitenfronten der Gebäude im E9-Gebiet wird ohne Auswirkungen auf Festsetzungen zur Anordnung von Fenstern für Schlafräume hingenommen. Fenster von Schlafräumen sind in den Gebieten E11 und E9 an den der B 105 abgewandten

Gebäudefronten sowie an den Seitenfronten der Gebäude vorzusehen. Da jedoch auch in den Bereichen der E9- bzw. E11-Gebiete, für die die Einschränkungen für die Anordnung der Fenster von Schlafräumen gelten, nachts laut Prognose die Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten, wäre für diese Bereiche - der B 105 zugewandt - die Anordnung von Schlafzimmerfenstern unter Einhaltung der Spaltlüftstellung ersatzweise möglich. Nach VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 8/1987, reicht Spaltlüftstellung bis zu A-bewerteten Außengeräuschpegeln von etwa 50 dB(A) aus.

Die Gebiete M1 bis M4 sind bereits bebaut. Die für diese Bereiche ermittelten Beurteilungspegel nehmen von Süd nach Nord ab. An der straßenseitigen Baugrenze werden die Orientierungswerte für MI-Gebiete im ungünstigsten Fall
- im M4-Gebiet tags um 10 dB(A) und nachts um 9 dB(A),
- im M3-Gebiet tags um 5 dB(A) und nachts um 5 dB(A) und
- im M2-Gebiet tags um 5 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten.

Im M1-Gebiet werden die Orientierungswerte tags und nachts straßenseitig eingehalten. Auch in nördlich des Zierower Weges gelegenen Teilbereichen des M2-Gebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Beeinträchtigung für die M-Gebiete ergibt sich aus dem Verkehrslärm von der stark befahrenen Zierower Landstraße. In Abhängigkeit von den ermittelten Beurteilungspegeln wurden maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, anhand derer zum Schutz vor Verkehrslärm die LPB III und LPB IV festgesetzt wurden sowie Festsetzungen zur Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern sowie von Außenwohnbereichen getroffen wurden. Eine Beispielrechnung, die im Rahmen der Lärmuntersuchnung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung durch Gebäude im M4-Gebiet für das südlichste und am ungünstigsten gelegene Gebäude durchgeführt wurde, zeigt, daß die an den straßenabgewandten Gebäudefronten ermittelten Beurteilungspegel von 51 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete deutlich unterschreiten und sogar Werte von WA-Gebieten erreicht werden.

Für die entlang der Planstraßen A und B gelegenen allgemeinen Wohngebiete W1, W2, W3 und E5 nehmen die berechneten Beurteilungspegel mit zunehmendem Abstand vom Kreisverkehr aufgrund abnehmender verkehrlicher Belastung von Süd nach Nord ab. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden für den ungünstigsten Fall auf der straßenseitigen Baugrenze
- im W3-Gebiet tags um 5 dB(A) und nachts um 7 dB(A),
- im E5-Gebiet tags um 5 dB(A) und nachts um 7 dB(A),
- im W2-Gebiet tags um 3 dB(A) und nachts um 5 dB(A),
- im W1-Gebiet tags um 1,5 dB(A) und nachts um 3 dB(A) überschritten.

Hier ist anzumerken, daß sämtliche verkehrliche Belastung durch das Gebiet selbst hervorgerufen wird. In Abhängigkeit von den ermittelten Beurteilungspegeln werden die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt. Der LPB III wird für die Gebiete W2 und E5 für die Bereiche nördlich des Einwirkungsbereiches des Kreisels, in den die Planstraßen A,B und C2 münden, und für den an der Planstraße B gelegenen Bereich des W3-Gebietes festgesetzt. Für die innerhalb des LPB II festgesetzten Bereiche der Gebiete W2, E5 und W1 werden die Orientierungswerte im ungünstigsten Fall tags um 2 dB(A) und nachts um 4 dB(A) überschritten.
Darüberhinaus wird für Teile der an der Planstraße C2 gelegenen W2- bzw. W3-Gebiete und für Teile der an der Planstraße C1 gelegenen V1- bzw. W1-Gebiete ebenfalls der LPB II festgesetzt.
Für die mit den LPB II und LPB III festgesetzten Bereiche werden Festsetzungen zur Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmerfenster und sofern erforderlich für die Anordnung von Außenwohnbereichen getroffen.
Innerhalb des LPB III werden straßenseitig nachts Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten. Da Spaltlüftung nur bis zu Außengeräuschpegeln von 50 dB(A) ausreicht, ist für diese Bereiche auch bei Spaltlüftstellung der Fenster eine straßenseitige Orientierung nicht möglich. Es ist davon auszugehen, daß im Lärmpegelbereich II die straßenseitige Anordnung von Schlafzimmerfenstern

in Spaltlüftungsstellung ersatzweise möglich ist, da die Außengeräuschpegel auch im ungünstigsten Fall 50 dB(A) nicht überschreiten. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte an den Seitenfronten der Gebäude in den o.g. Gebieten wird - da die Außengeräuschpegel deutlich unter 50 dB(A) liegen - ohne Auswirkungen auf Festsetzungen zur Anordnung von Fenstern für Schlafräume hingenommen.
Obwohl davon auszugehen ist, daß die Außenwohnbereiche in den o.g. Gebieten überwiegend an den straßenabgewandten Gebäudeseiten entstehen werden, werden Festsetzungen zu den Außenwohnbereichen - außer für das V1-Gebiet und für den an der Planstraße C1 gelegenen Teil des W1-Gebietes - getroffen. Auf Festsetzungen für das V1-Gebiet und genannten Teil des W1-Gebietes wird verzichtet, da die Orientierungswerte eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden.

Für die an der Planstraße A gelegenen Gebiete M7, M8 und M9 nehmen die ermittelten Beurteilungspegel mit zunehmender Entfernung vom Kreisel ab. Im ungünstigsten Fall werden die Orientierungswerte für MI-Gebiete tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 3 dB(A) auf der straßenseitigen Baugrenze überschritten. Die Gebäude müssen sämtlich den Anforderungen gemäß LPB III gerecht werden. Darüberhinaus werden Festsetzungen zur Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern sowie zur Anordnung von Außenwohnbereichen getroffen.

Die Ausweisung des G1-Gebietes wird als Angebot betrachtet. Innerhalb G1 - Gebietes ist die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen beabsichtigt.
Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden für Gemeinbedarfsflächen nicht benannt. Unter Bezug auf die 16. BImSchV in der Immissionsgrenzwerte (IGW) in Bezug auf Verkehrslärm benannt werden, sollen zur Beurteilung für das G1-Gebiet die Orientierungswerte für WA-Gebiete herangezogen werden. Auf der der B 105 zugewandten Baugrenze werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete tags um etwa 3 dB(A) und nachts um etwa 5 dB(A) überschritten. Für Teile des G1-Gebietes wird deshalb die Festsetzung des LPB III und des LPB II erforderlich. Darüberhinaus werden Festsetzungen zur Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern getroffen, obwohl davon auszugehen ist, daß Wohnungen nur zu untergeordneten Teilen im G1-Gebiet errichtet werden. Es kann davon ausgegangen werden, daß grundsätzlich für Teile der Außenwohnbereiche die Einhaltung von WA-Orientierungswerten für die Außenwohnbereiche möglich ist. Hinsichtlich der baulichen Nutzung ist im G1-Gebiet die Ansiedlung von Einrichtungen der Kinderbetreuung bzw. einer Grundschule wahrscheinlich. Bei diesen Ansiedlungen wäre z.B. die Einhaltung nächtlicher Orientierungswerte zu vernachlässigen. Andererseits sind Vorkehrungen zum Schutz benachbarter Gebiete vor Lärm aus dem G1-Gebiet zu treffen. So sind zum Schutz der der Gemeinbedarfsfläche benachbarten W- bzw. M-Gebiete vor Lärm von dem G1- Gebiet lärmintensive Anlagen innerhalb des G1-Gebietes, wie z.B. Schulhof, so anzuordnen, daß die Abschirmwirkung durch Gebäude des G1-Gebietes gegenüber den Nachbargebieten genutzt wird.

Auf die Gebiete M5 und M6 wirkt sich maßgeblich das auf der Zierower Landstraße bereits vorhandene Verkehrsaufkommen und das auf den beabsichtigten Kreisverkehr umgelegte Verkehrsaufkommen aus. Die Zierower Landstraße ist durch ihre Bedeutung für die Anbindung des Stadtteils Wendorf, durch das östlich gelegene Einkaufszentrum Marktkauf sowie durch die Tankstelle Elf Minol maßgeblich vorbelastet. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete werden an den straßenseitigen Baugrenzen für das
- M6-Gebiet tags und nachts um maximal 5 dB(A) und
- M5-Gebiet tags und nachts um maximal 8 dB(A) überschritten.

Mit zunehmendem Abstand von der jeweiligen Lärmquelle können die straßenseitigen - lärmquellenzugewandten - Gebäudeseiten unterschiedlichen LPB genügen. Mit zunehmendem Abstand zur Straße werden die LPB V, IV und III festgesetzt. Beide Gebiete, neben den Teigebeiten M7 bis M9 als

grundstücksbezogene Teilgebiete des gesamten Mischgebietes zu betrachten, werden aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und verkehrlichen Vorbelastung für eine überwiegende gewerbliche Nutzung festgesetzt; die Durchmischung des gesamten Mischgebietes wird dadurch jedoch nicht berührt bzw. nicht beeinträchtigt. Für Wohnungen werden Festsetzungen zur Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten getroffen. Außenwohnbereiche sind unter Nutzung der Abschirmwirkung der Baukörper nur zu straßenabgewandten Grundstücksbereichen vorzusehen.

Aus den obigen Darstellungen wird ersichtlich, daß das funktionell beabsichtigte städtebauliche Konzept mit der Anordnung von Mischgebieten am Tor in das Gebiet entlang der Planstraße A und an der Zierower Landstraße den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt. Mit der Planungsabsicht wird der vorhandene Bestand berücksichtigt. Die innerhalb des Gebietes geplante funktionelle Gliederung wird durch Ergebnisse des Lärmgutachtens bestätigt.

12.6 Geruchsimmisionen

Es ist davon auszugehen, daß für das Gebiet keine belästigenden Geruchsimmissionen auftreten werden, da mit Realisierung des Wohngebietes die derzeit noch vorhandene landwirtschaftliche Anlage der Betriebsgemeinschaft Zierow beseitigt werden muß und demnach die Viehhaltung aufgehoben sein wird.

13. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor (§§ 45 - 75 BauGB). Für einzelne Flurstücke im Geltungsbereich des B-Planes bestehen Restitutionsansprüche.

14. Baufreimachungsmaßnahmen/Altlasten (xx)

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planungsabsichten sind die baulichen Anlagen der Betriebsgemeinschaft Zierow abzutragen. Erst nach dieser Baufreimachung kann die Erschließung des Baugebietes beginnen.

Nach Abstimmung mit der Betriebsgemeinschaft Zierow ist davon auszugehen, daß Altlasten tiefgründig nicht vorhanden sind. Im Zusammenhang mit einer erforderlichen Bodensondierung im Rahmen der technischen Planung sind neben der Baugrundbeschaffenheit auch evtl. Belastungen des Bodens zu untersuchen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind ggf. erforderliche Sanierungsarbeiten durchzuführen.

In der Planzeichnung -Teil A- zum Bebauungsplan wurde die Kennzeichnung des Bereiches der ehemaligen Betriebsgemeinschaft Zierow als Altstandort und somit als Altlastenverdachtsfläche vorgenommen.
Ein vorläufiges Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, aufgestellt am 26.06.1995 durch den Ingenieur für Baugrund J. Buchheim in Zusammenarbeit mit dem Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Dr. Krengel GmbH, haben einen Altlastenverdacht bisher nicht bestätigt.
Um jedoch sicherzustellen, daß von eventuell dennoch vorhandenen Altlasten keine Gefährdung für die vorgesehene Wohnnutzung ausgehen kann, wurde zwischen der Hansestadt Wismar und dem Besitzer des entsprechenden Grundsücks (Flurstücks-Nr. 3109) ein Vertrag über Altlastenuntersuchungen und

Sanierung auf den ehemals durch die Betriebsgemeinschaft Zierow genutzten Flächen geschlossen.

Wenn bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Ausgasungen oder Reste von Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden, sind diese dem städtischen Umweltamt anzuzeigen und gemäß gesetzlicher Vorschriften zu behandeln.

15. Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden durch das Ingenieurbüro Bertz u. Dohse, Grevesmühlen, überschlägig ermittelt. Planungs- und Bauleitungskosten sowie damit i.V. stehende Kosten sind dabei nicht berücksichtigt.

a) Ausbau der Erschließungsstraßen	7.039 TDM
b) Grünflächen, Anflanzungen	668 TDM
c) Regenwasserkanalisation, Regenwasserrückhaltebecken einschließlich Herstellung der Grundstücksanschlüsse	4.528 TDM
d) SW-Kanalisation einschließlich Herstellung der Grundstücksanschlüsse sowie der Pumpstation und Druckrohrleitung	4.479 TDM
c) Wasserversorgung	1.412 TDM
f) Straßenbeleuchtung	645 TDM
g) Kinder-, Bolz- und Sportplatz	422 TDM
somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	19.193 TDM

16. Hinweise

16.1 Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

17. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet Ostseeblick soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungs-

planes erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten für einen vorzeitigen Baubeginn für einzelne bauliche Anlagen gemäß § 33 BauGB bzw. für die vorzeitige Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB genutzt werden.

Um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum abdecken zu können, ist die Hansestadt Wismar an einem zügigen Fortgang des Planverfahrens interessiert.

18. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27. April 1995.

Für die Gebiete M5 - M9 und G1 des Bebauungsplanes sowie zu Ausführungen zum Lärmschutz wurde die Begründung in den mit (x) gekennzeichneten Absätzen ergänzt durch den Satzungsergänzenden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 31. August 1995.

Mit den Genehmigungen zum Bebauungsplan vom 21.Juni 1995 und 06.Oktober 1995 wurden Maßgaben und Auflagen erteilt. Zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen wurde die Begründung in den mit (xx) gekennzeichneten Absätzen geändert durch den Satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30. November 1995.

Hansestadt Wismar, den 01. 12. 1995

Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

Huschner
Amtsleiter Stadtbau- und Planungsamt

19. Arbeitsvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar aufgestellt durch:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/750-251