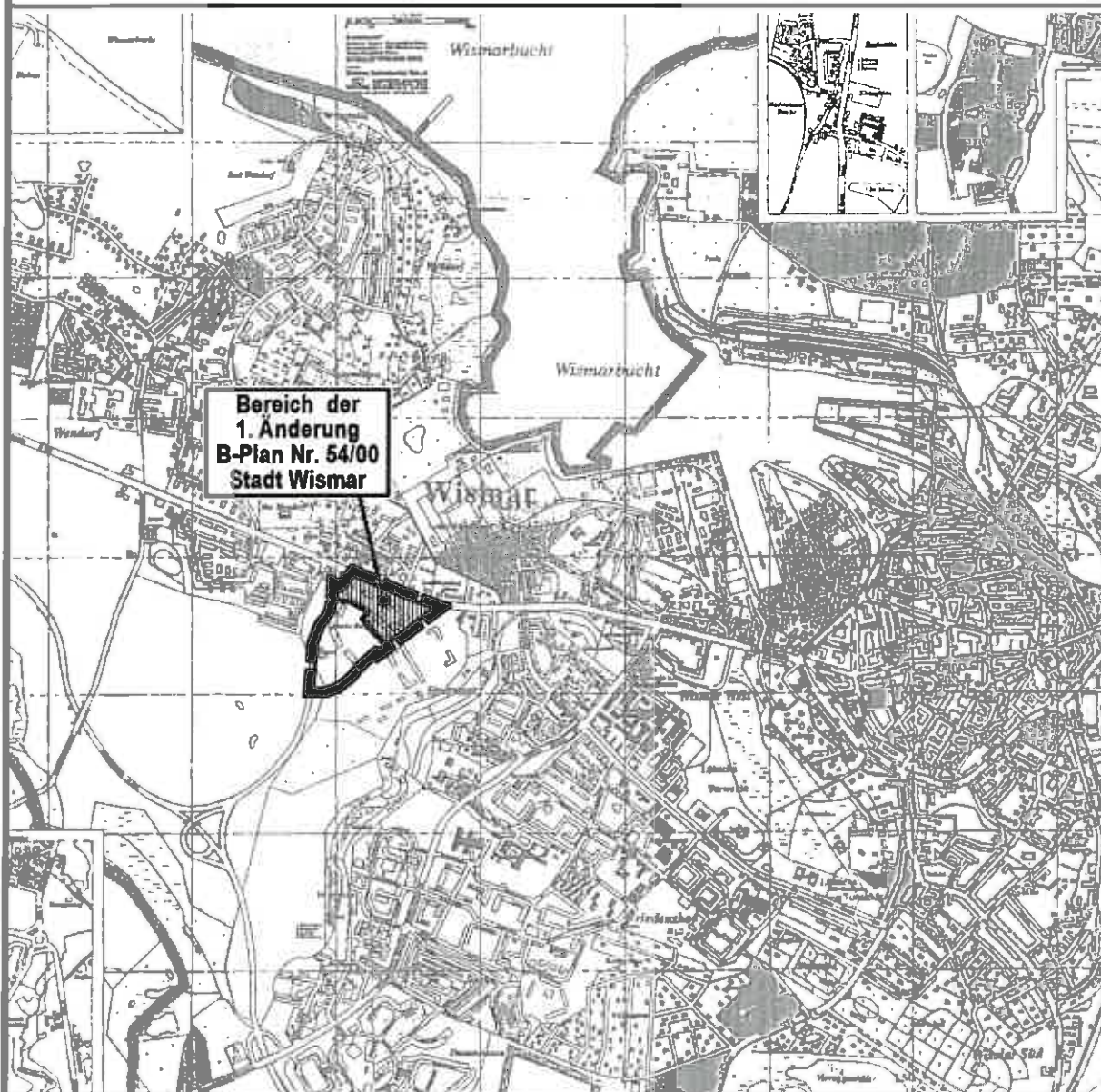


# ÜBERSICHTSPLAN



## HANSESTADT WISMAR



STAND: **SATZUNG**

**BEGRÜNDUNG  
ZUR 1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 54/00  
"WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHER BURG"**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB**

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                                                         | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. <u>Allgemeines und rechtliche Grundlagen</u></b>                                                            | <b>4</b>     |
| 1.1 Aufstellungsbeschluss und<br>Abgrenzung des Plangebietes                                                      | 4            |
| 1.2 Kartengrundlage                                                                                               | 6            |
| 1.3 Rechtsgrundlagen                                                                                              | 7            |
| 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes                                                                              | 7            |
| 1.5 Quellenverzeichnis                                                                                            | 8            |
| <b>2. <u>Gründe und Ziele für die Aufstellung<br/>des Bebauungsplanes</u></b>                                     | <b>8</b>     |
| <b>3. <u>Bestandssituation</u></b>                                                                                | <b>10</b>    |
| 3.1 Planungsrechtlicher Stand                                                                                     | 10           |
| 3.2 Naturräumlicher Bestand                                                                                       | 10           |
| <b>4. <u>Begründung der Verfahrensdurchführung nach<br/>Maßgabe § 13a BauGB</u></b>                               | <b>11</b>    |
| <b>5. <u>Planinhalt</u></b>                                                                                       | <b>14</b>    |
| 5.1 Änderungen auf der Planzeichnung (Teil A)                                                                     | 14           |
| 5.2 Änderungen im Text (Teil B) -<br>I. Planungsrechtliche Festsetzungen                                          | 15           |
| 5.3 Änderungen im Text (Teil B) -<br>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen /<br>Baugestalterische Festsetzungen | 21           |
| 5.4 Änderungen im Text (Teil B) -<br>III. Festsetzungen für grünordnerische<br>Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen  | 23           |
| 5.5 Änderungen im Text (Teil B) -<br>IV. Schallschutzmaßnahmen                                                    | 25           |
| 5.6 Änderungen im Text (Teil B) -<br>V. Nachrichtliche Übernahmen                                                 | 29           |
| <b>5. <u>Erschließung</u></b>                                                                                     | <b>31</b>    |
| <b>6. <u>Flächenbilanz</u></b>                                                                                    | <b>33</b>    |

|    |                                        |           |
|----|----------------------------------------|-----------|
| 7. | <b><u>Auswirkungen der Planung</u></b> | <b>34</b> |
| 8. | <b><u>Billigung der Begründung</u></b> | <b>35</b> |
| 9. | <b><u>Arbeitsvermerke</u></b>          | <b>35</b> |

## **1. Allgemeines und rechtliche Grundlagen**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 25. August 2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar für das „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB gefasst.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 4,9 ha. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 wird wie folgt begrenzt:

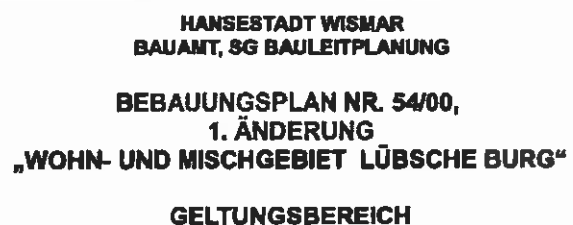
- im Norden: durch die Lübsche Straße/B 105,
- im Südosten: durch die Straße zum Festplatz,
- im Südwesten: durch die Straße Lübsche Burg,
- im Westen: durch die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembckenhof“.

Das Plangebiet als solches wird in der Übersicht dargestellt.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar wird die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 im nördlichen Bereich, für den Bereich der Mischgebiete / des Mischgebietes geändert. Für die Flächen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar, die nicht von der 1. Änderung berührt sind, bleiben die Festsetzungen der bisherigen Satzung verbindlich.

In der nachfolgenden Textkarte ist der Änderungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar dargestellt.

**zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar  
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB**



Begründung  
zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar  
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB

Als Auszug ist der Bebauungsplan 54/00 mit den bisherigen Festsetzungen zu Übersichtszwecken beigelegt:



## 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar dient die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00. Diese Kartengrundlage wurde ergänzt um Katasterdaten der aktuellen Flurkarte.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 729).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 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, beigelegt. Bestandteil der Begründung ist die Darlegung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB. Darüber hinaus wird Anlage der Begründung eine überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, inwiefern die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen. Insgesamt kann nach dieser Prüfung **eingeschätzt** werden, dass sich hinsichtlich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die

Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere ergeben. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planverfahren keine entscheidungsrelevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist geeignet, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Regelung des Bestandes und die Neubebauung zu schaffen.

## 1.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar.
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar für das „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“.

## 2. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **Zielsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss**

Die Zielsetzungen werden gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft formuliert.

„Der Bebauungsplan Nr. 54/00 ist seit dem 14.05.2006 rechtskräftig. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes war es, eine ehemalige militärische Liegenschaft zu sanieren und einer neuen Nutzung zuführen zu können. Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgte auf einer Teilfläche von ca. 12 ha des Areals die städtebauliche Neuordnung des Standortes für Wohnen und Gewerbe (nichtstörendes Gewerbe). Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes der Lübschen Burg zu schaffen.

Bisher konnten nahezu alle Grundstücke auf den Teilflächen WA 1, 2 und 3 vermarktet werden; auch gegenwärtig gibt es wegen der besonderen Lagegunst eine große Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken; insbesondere für den Einfamilienhausbau an diesem Standort.

Derzeit werden die im Plangebiet gelegenen ehemaligen Kasernengebäude zu einem Ausstellungsgebäude für das phanTECHNIKUM (Technisches Landesmuseum) sowie zu einem Alten- und Pflegeheim umgebaut.

Der Bereich, der als Mischgebiet MI 1 festgesetzten Fläche wird gegenwärtig durch den EVB, Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung genutzt. Interessenten, die diese Flächen entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan entwickeln möchten, gibt es nicht.

Es ist daher vorgesehen, die im MI 1 gelegene nicht benötigte ehemalige Panzerabstellhalle rückzubauen sowie den gesamten Bereich neu zu überplanen. Entlang der Lübschen Straße wird so ein zusammenhängendes Mischgebiet entstehen, in dessen östlichem Teilbereich eine überwiegend gewerbliche Nutzung (Technisches Landesmuseum) und in dessen westlichem Teilbereich eine Wohnnutzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern analog der benachbarten Wohngebiete WA 1 bis 3 geplant ist.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.“

Es lässt sich somit zusammenfassend darstellen, dass es darum geht, die ursprünglichen Zielsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar und die derzeit realisierten Ansiedlungen zu überprüfen und Voraussetzungen für die weitere Entwicklung zu schaffen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar sind bisher festgesetzt die MI-Gebiete MI 1, MI 2, MI 3 und MI 3.1. In Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt sich nunmehr folgendes darstellen. Innerhalb des Gebietes MI 2 der rechtskräftigen Satzung wird ein vorhandenes Gebäude zu einem Alten- und Pflegeheim umgebaut. Innerhalb des im MI 3-Gebiet festgesetzten Gebietes wird das ehemalige Kasernengebäude zu einem Ausstellungsgebäude für das phanTECHNIKUM (Technisches Landesmuseum) umgebaut. Somit sind in diesen Bereichen gewerbliche Nutzungen bzw. Betriebe vorhanden. Innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gebietes MI 1 sind bisher keine Nutzungen realisiert. Für diese Flächen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsetzung von Maßnahmen geschaffen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen ist zu beurteilen, dass keines der bisher in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten so genannten MI-Gebiete (MI 1, MI 2, MI 3 oder MI 3.1) über eine in städtebaulicher Relevanz erforderliche Gebietsgröße verfügt. Es handelt sich im Wesentlichen um grundstücksbezogene Nutzungen.

Deshalb wird mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar dargestellt, dass es sich insgesamt um ein MI-Gebiet handelt, dass aus mehreren Teilbereichen, Teilbereich 1.1 und 1.2, Teilbereich 2, Teilbereich 3 und Teilbereich 3.1 besteht. Gesamtheitlich stellen sich diese Teilbereiche als ein Mischgebiet dar. Dabei ist zu beachten, dass die Teilbereiche 1.1 und 1.2 dem Wohnen dienen und die Teilbereiche 2, 3 und 3.1 vorzugsweise dem gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gewerbe dienen. Die Festsetzungen werden detailliert im Text (Teil B) formuliert.

#### Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar  
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB

---

Im Zuge der Planaufstellung erfolgt die Klarstellung zu dieser Vorgehensweise. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan sind unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen entsprechend zu formulieren. Die Festsetzungen gelten nur für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar.

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1 Planungsrechtlicher Stand**

Der Bebauungsplan Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ ist seit dem 14.05.2006 rechtskräftig.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gemischte Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

#### **3.2 Naturräumlicher Bestand**

Der Bebauungsplan Nr. 54/00 befindet sich im westlichen Bereich der Hansestadt Wismar. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 befindet sich südlich der Lübschen Straße/B 105. Maßgeblich sind Auswirkungen der Nutzung des Festplatzes mit der Freilichtbühne, ehemaliges Gelände der Landesgartenschau, bei der Planaufstellung zu beachten. Eine umfassende Konfliktbewältigung erfolgte bereits in der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00. Die östlichen Bereiche der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar sind überwiegend bebaut und werden umgenutzt. Die westlichen Bereiche der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar sind überwiegend noch nicht bebaut. Hier befindet sich neben einem für den Abriss vorgesehenen Gebäude, das durch den EVB, Abteilung Straßen- und Grünflächenunterhaltung, genutzt wird, ehemals bebaute Fläche. Hier fand Rückbau statt. Die ursprünglich bebauten Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bestand an Gehölzen befindet sich entlang der Mauer im nördlichen Bereich des Plangebietes. Ansonsten sind keine nennenswerten naturräumlichen Bestände vorhanden.

#### **4. Begründung der Verfahrensdurchführung nach Maßgabe § 13a BauGB**

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es handelt sich um eine Änderung des seit dem 14.05.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar. Die Ziele der Planänderung sind in der Begründung bereits erläutert. Maßgebliches Ziel ist es, klarzustellen, dass es sich nicht um mehrere unabhängig voneinander bestehende Mischgebiete handelt, sondern dass im nördlichen Bereich ein in sich geschlossenes Mischgebiet vorhanden ist, was aus mehreren Teilbereichen besteht. Zusätzlich werden Verkehrsflächen zur Erschließung der Teilbereiche 1.1 und 1.2, die neu gebildet werden, festgesetzt. Die Intensität der baulichen Nutzung innerhalb der Teilbereiche 1.1 und 1.2 ändert sich unerheblich. Die bisher getrennt betrachteten Mischgebiete 1, 2, 3 und 3.1 werden als ein Mischgebiet, das aus mehreren Teilbereiche besteht, definiert. Die Flächen sind überwiegend bereits bebaut. An die Stelle der bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar festgesetzten MI 1-Gebiete treten Verkehrsflächen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Diese Verkehrsflächen verbinden die Planstraße IV und IIIC, so dass eine Umfahrung gewährleistet wird.
- Einzelne der bisher in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar geplanten Baumpflanzungen (innerhalb des in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 festgesetzten MI 1-Gebietes) sind nicht mehr Planungsziel. Die geplanten Bäume würden sich zu dicht an den Baugrenzen befinden. Konflikte durch Verschattung etc. wären absehbar. Diese Bäume werden nicht mehr berücksichtigt und als entfallend dargestellt. Da es sich vordergründig um eine Reduzierung einer Gestaltungsmaßnahme handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Darüber hinaus ist die Nachnutzung ursprünglich bebauter Flächen und die Innenverdichtung ein Ziel des BauGB und der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen vorzusehen.
- Für die Hansestadt Wismar wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 die bisherige Entwicklung klargestellt. Neben den bereits gewerblich orientierten östlichen Bereichen wird im westlichen Bereich eine Wohnnutzung zugelassen. Dadurch ist weiterhin eine Durchmischung des Gesamtgebietes gewährleistet. Die Bebauung im östlichen Bereich wird umgenutzt. Im westlichen Bereich werden Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen.
- Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.

- Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,9 ha. Entsprechend der Planungsziele werden ca. 3,6 ha mit Baugrenzen dargestellt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung wird eine Grundfläche von ca. 2,6 ha erreicht. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung größer als 20.000 m<sup>2</sup> ist muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Im Ergebnis der Prüfung, welche als Anlage der Begründung beigelegt wird, ergeben sich hinsichtlich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da sich die Intensität der baulichen Nutzung innerhalb der Teilbereiche 1.1 und 1.2 nur unerheblich ändert. Ebenso bewirkt die Änderung der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche von „Schutzpflanzung“ in „Parkanlage“ keine wesentlichen Auswirkungen.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nicht vorgenommen, da eine Bilanzierung der Eingriffe auf den Naturhaushalt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen wurde.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung- die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen- sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) befindet sich nördlich des Standortes in einer Entfernung von mehr als 2000 m. Das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1800 m zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope oder Gehölze sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.  
Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Um die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/

Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse/oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Festsetzung wird erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan, sondern um eine Angebotsplanung. Daher ist der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen noch nicht absehbar. Deshalb ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – gegenwärtig das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind.

- Ansonsten werden die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planänderung nicht berührt. Es handelt sich vordergründig um planungsrechtliche Änderungen, die keinerlei Auswirkungen auf Artengruppen haben. Durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts werden Voraussetzungen für die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Artenschutzes geschaffen.
- Die ökologische Wertigkeit der bereits überplanten und zum Teil bebauten Flächen wird durch die Planänderung nicht verändert. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Änderungen auf der Planzeichnung (Teil A)**

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 bezieht sich auf nördliche Bereiche der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar.

Innerhalb der Planzeichnung wird maßgeblich das Ziel des Bebauungsplanes umgesetzt, darzustellen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt, das aus mehreren Teilbereichen besteht. Die zusätzliche Verkehrsfläche, die innerhalb der Teilbereiche 1.1 und 1.2, festgesetzt wird, ersetzt das bisher festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dieser Fläche. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Darüber hinaus werden die Grünflächen neu definiert. Oberhalb der Mauer wird an der Lübschen Straße/B 105 eine 1,50 m breiter Grünstreifen als Straßenbegleitgrün festgesetzt, um Möglichkeiten zur Sanierung der Mauer und der auf der Mauer vorhandenen Einfriedung offen zu halten. Darüber hinaus wird der übrige Teil der Schutzpflanzung als private Parkanlage festgesetzt, um diese Grünflächen auch den Grundstücken des Teilbereiches 1.1 zuordnen zu können. Von der Wendeanlage der Planstraße IIC wird ein 3 m breiter Bereich als Zugang zu dem Straßenbegleitgrün an der Lübschen Straße /B105 berücksichtigt. Die ursprünglich als Anpflanzung vorgesehenen Gehölze im südlichen Bereich der Teilbereiche 1.1 und 1.2 werden zukünftig nicht mehr beachtet. Nach umfassender Auseinandersetzung bleibt die Sonderzufahrt/Notzufahrt außerhalb des Plangebietes auch zukünftig erhalten, um hier eine Alternative für den Havariefall offen zu halten. Eine Vorabwägung hierzu hatte mit dem Ergebnis stattgefunden, diese Zufahrt weiterhin zu berücksichtigen.

Neben der Klarstellung des Mischgebietes erfolgt eine Ergänzung der vorhandenen Verkehrsflächen/verkehrsberuhigten Bereiche. Von der Wendeanlage an der Planstraße III C wird eine zusätzliche Verkehrsfläche, die der Erschließung der Teilbereiche 1.1 und 1.2 dient, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist als Ergänzung der Planstraße IV vorzusehen.

Der Rahmen für die Erschließung des Gebietes ist vorhanden. An die vorhandenen externen Ver- und Entsorgungsanlagen kann das Gebiet eingebunden werden.

Die Auswirkungen in Bezug auf den Lärm aus der Umgebung wurden insbesondere für die Teilbereiche 1.1 und 1.2, die einer Neubebauung zugeführt werden sollen, überprüft.

In der Nutzungsschablone werden für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 Festsetzungen getroffen, die gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen abweichen. Es wird festgelegt, dass im Teilbereich 1.1 eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgegeben ist. Im Teilbereich 1.2 ist eine Zweigeschossigkeit maximal vorgegeben. Diese Festsetzungen werden zusätzlich durch die maximalen Traufhöhen der Vollgeschosse bis zu 7,00 m und die maximale Traufhöhe des

Staffelgeschosses bis zu 10 m festgesetzt. Darüber hinaus wird geregelt, dass anstelle der ursprünglichen abweichenden Bauweise innerhalb des MI1-Gebietes, aus dem die Teilbereiche 1.1 und 1.2 entwickelt wurden, zukünftig die offene Bauweise zulässig ist. Das Planungsziel ist es, hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen zur Lübschen Burg hin ein geschlossenes Erscheinungsbild zu erwirken. Deshalb wird im Teilbereich 1.1 zwingend eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil der Bereich beidseitig der Lübschen Burg städtebaulich über ein harmonisches und geschlossenes Erscheinungsbild, das teilweise durch eingeschossige Gebäude mit Steildach und teilweise durch Stadtvillen gebildet wird, geprägt ist. Im inneren Bereich, für den Teilbereich 1.2, ist eine Festsetzungsdichte wie für den Teilbereich 1.1 nicht so zwingend erforderlich. Dieser Bereich prägt weniger das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild.

## **5.2 Änderungen im Text (Teil B) - I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Text Teil B werden nur diejenigen Festsetzungen betrachtet, die für Mischgebiete gelten. In Einzelfällen werden Festsetzungen, die ursprünglich für Allgemeine Wohngebiete galten auch für Mischgebiete angepasst. Auf Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00, die ursprünglich nur Allgemeinen Wohngebieten galten und somit entfallen können, wird kein Bezug mehr genommen.

### **1. Mischgebiete**

Die Festsetzung für Mischgebiete berücksichtigt die Teilbereiche 1.1, 1.2, 2, 3 und 3.1. Sie lautet:

„Innerhalb des Mischgebietes (bestehend aus den Teilbereichen 1.1, 1.2, 2, 3 und 3.1) werden von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einzelne nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Gliederung des Mischgebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

Die Gliederung des Mischgebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, wonach das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden darf. Dabei gilt, dass die Teilbereiche 1.1 und 1.2 dem Wohnen dienen und die Teilbereiche 2, 3 und 3.1 überwiegend dem gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gewerbe dienen.

Innerhalb der Teilbereiche 1.1 und 1.2 ist Folgendes geregelt:

- zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO zulässigen Nutzungen,
- ausnahmsweise zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO),
- unzulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen, da diese in den übrigen Teilen der MI-Gebiete zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Unzulässig ist innerhalb dieser Bereiche die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Für die Teilbereiche 2, 3 und 3.1 wird Folgendes geregelt:

- zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO zulässigen Nutzungen,
- unzulässig ist innerhalb der Bereiche die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO),
- unzulässig ist innerhalb der Bereiche die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Mischgebiet sind die Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten und die Anforderungen an die Anordnung der dem Schlafen dienende Räume zu beachten bzw. Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen."

Im Unterschied zur ursprünglichen Festsetzung wird das Mischgebiet gegliedert. Es handelt sich nun um ein Mischgebiet, das aus mehreren Teilbereichen besteht. Nicht für jeden der Teilbereiche ist jeweils die Durchmischung vorhanden. Entsprechend § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Festsetzungen derart getroffen, dass für die östlichen Teilbereiche vorzugsweise eine Ansiedlung gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässiger Gewerbebetriebe gilt. Die westlichen Bereiche 1.1 und 1.2 dienen dem Wohnen. Wenn auch in den einzelnen Teilbereichen somit vorrangig eine Wohn- bzw. eine gewerbliche Nutzung zulässig sind, wird im Gesamtgebiet der Durchmischung entsprechend den Anforderungen des § 6 BauNVO Rechnung getragen. Nach Beteiligung mit dem Entwurf werden die Festsetzungen unter Berücksichtigung von Anregungen und Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange präzisiert. Es werden deutlich auf die Wohnnutzung orientierte Festsetzungen für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 getroffen. Danach sind neben den zulässigen Wohngebäuden ausnahmsweise Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Unzulässig sind die übrigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO und die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, die maßgeblich in den übrigen Teilbereichen 2, 3 und 3.1 zulässig wären. Für die Teilbereiche 2, 3 und 3.1 sind vorzugsweise Ansiedlungen gewerblicher Art zulässig. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO. Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO. Tankstellen sind nicht zulässig, weil an anderen Stellen im Stadtgebiet und in der Umgebung geeignetere Standorte vorhanden sind, die auch das Wohnen nicht beeinträchtigen. Vergnügungsstätten sind innerhalb des Bereiches unter Berücksichtigung der Lage in der Stadt nicht zulässig.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass für den Teilbereich 3.1 hinsichtlich der Art der Nutzung bereits eine rechtsgültige Baugenehmigung für die dauerhafte Wohnnutzung vorliegt. In diese derzeit bestehenden Rechte wird nicht eingegriffen. Bei zukünftigen Bauantragsverfahren ist die konkrete örtliche Situation bei Entscheidungen zum Bauordnungs- und Planungsrecht zu berücksichtigen.

## 2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

„Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für das Gebiet des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl in allen Baugebieten, außer im Teilbereich 3.1, nur überschritten werden darf, soweit es sich um Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO handelt, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird oder durch Herstellung offener Stellplätze.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist, außer im Teilbereich 3.1, in allen anderen Baugebieten als Obergrenze einzuhalten. Für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) ist eine Überschreitung unzulässig. Für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ist eine Überschreitung unzulässig.“

Bei dieser Festsetzung handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung. Anstelle der bisherigen Formulierungen, die sich auf das ursprünglich festgesetzte MI 3.1-Gebiet bezogen, wird hier der Begriff Teilbereich 3.1 verwendet. Damit wird eindeutig Bezug darauf genommen, dass es sich um ein Mischgebiet handelt, das aus mehreren Teilbereichen besteht. Zusätzlich wurde unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens beachtet, dass neben Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl unzulässig ist.

## 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

„Innerhalb der Baugebiete zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb von Baugrenzen errichtet werden. Die straßenseitige Baugrenze darf nur für Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für Müllbehälter überschritten werden. Innerhalb des Teilbereiches 3 ist das Aufstellen von Ausstellungsstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Anlagen der Kleintierhaltung als Nebenanlagen ausgeschlossen oder sind Nebenanlagen der Kleintierhaltung unzulässig.“

Bei dieser Festsetzung handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung. Anstelle des ursprünglichen Bezuges auf das MI 3-Gebiet, wird hier der Bezug auf den Teilbereich 3 genommen, um darzustellen, dass es sich um einen Teilbereich des gesamten MI-Gebietes handelt.

## 4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

„Offene, nicht überdachte Stellplätze müssen in den Teilbereichen 1.1 und 1.2 in einer Entfernung von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der von Baugrenzen umgebenen Flächen

zulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. In den Teilbereichen 1.1 und 1.2 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen als Garagengeschoss zulässig, und es ist gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.“

Ursprünglich wurde für das Mischgebiet keine Festsetzung zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen getroffen. Da die Teilbereiche 1.1 und 1.2 nunmehr der Ansiedlung von Wohnhäusern (vorwiegend) dienen sollen, werden hier vergleichbare Festsetzungen, die ursprünglich nur für Allgemeine Wohngebiete im südlichen Bereich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar galten, übernommen. Zielsetzung ist es, in dem Bereich der Teilbereiche 1.1 und 1.2 straßenbegleitend ein zu nahes Heranrücken von Garagen und überdachten Stellplätzen auszuschließen.

**5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„Für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 ist je Grundstück maximal eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5,00 m an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.“

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar sah eine Zufahrtsregelung für Mischgebiete nicht vor. Für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 wird dies als erforderlich angesehen, um die Zahl der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken zu begrenzen. Es ist das Ziel, die Vorgartenbereiche zu sichern und das Aufstellen bzw. die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken zu reduzieren.

Durch die an der Planstraße „III C“ nördlich festgesetzten Zufahrtsverbote ist geregelt, dass die Zufahrt zu den Grundstücken innerhalb des Teilbereiches 1.2 nur von der Planstraße „IV“ erfolgen darf.

**6. Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

„Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhen bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Oberfläche der nächstgelegenen Planstraße bzw. der privaten Erschließungsfläche betrachtet.

Für das vorhandene Gebäude im Teilbereich 3 darf die Traufhöhe bezogen auf die Planstraße I nur 6,50 m betragen; zum Platzinnenhof, zur privaten befestigten Fläche für Stellplätze, 9,50 m.

Ausnahmsweise darf für technische Anlagen die festgesetzte maximale Traufhöhe bis zu einer Höhe von maximal 15,00 m überschritten werden.

Ausnahmen von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sind innerhalb des Teilbereiches 3 für Ausstellungsstücke (zum Beispiel

Windräder oder ähnliches) bis zu einer Höhe von maximal 20,00 m über Bezugspunkt zulässig.“

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird nicht geändert. Es gibt hier lediglich eine redaktionelle Anpassung. Ursprünglich betraf die Festsetzung das MI 3-Gebiet. Da an die Stelle des MI 3-Gebietes jetzt der Teilbereich 3 des gesamtheitlichen Mischgebietes getreten ist, wird die redaktionelle Anpassung entsprechend vorgenommen. Ansonsten bleiben die Festsetzungen zur Höhenlage weitgehend erhalten. Für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 werden Festsetzungen zur Traufhöhe neu formuliert. Die Traufhöhe für die Vollgeschosse wird mit maximal 7,00 m formuliert. Dabei ist im Teilbereich 1.1 die Zahl der 2 Vollgeschosse zwingend. Im Teilbereich 1.2 ist die Zahl der Vollgeschosse nicht zwingend. Die Traufhöhe für das Staffelgeschoss wird mit maximal 10 m formuliert. Damit sind hinreichend Ausnutzungskennziffern für die Höhe baulicher Anlagen gegeben.

**7. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO UND § 23 Abs. 3 BauNVO)

„In den Teilbereichen 2 und 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände der offenen Bauweise müssen zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden. Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten. Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 dürfen maximal 20 % der betroffenen Gebäudeseite die festgesetzte Baugrenze um das Maß von maximal 1,50 m überschreiten.“

Im Teilbereich 3.1 sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an der vorhandenen Bunkeranlage außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.“

Die Festsetzung wurde inhaltlich und redaktionell überarbeitet. Die abweichende Bauweise wird nur noch für die Teilbereiche 2 und 3 formuliert. Für die übrigen Teilbereiche ist eine abweichende Bauweise nicht das Planungsziel. Deshalb wird für die Teilbereich 1.1 und 1.2 auch entsprechend in der Nutzungsschablone die offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird anstelle der Gebiete auf die Teilbereiche verwiesen, da es sich um ein gesamtes Mischgebiet, bestehend aus mehreren Teilbereichen handelt. Diese Klarstellung erfolgt durch die Hansestadt Wismar.

**8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtflächen / Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.“

Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur und die Kennzeichnung erfolgt nur durch Buchstaben. Die Fläche ist durch das jeweilige Sichtdreieck vorgegeben.“

Diese Festsetzung wird der Vollständigkeit halber übernommen. Eine Änderung ist hier nicht erfolgt.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

„Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilbereiche 1.1 und 1.2 nur maximal 4 Wohneinheiten je Wohnhaus errichtet werden dürfen.“

Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen wird neu formuliert. Ursprünglich war keine Festsetzung für Mischgebiete vorgegeben. Da im westlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Teilbereiche 1.1 und 1.2 überwiegend Wohngebäude entstehen werden, wird es als erforderlich angesehen, eine Gleichbehandlung zu den übrigen Gebieten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar herzustellen. Große Wohngebäude sollen ausgeschlossen werden, um den Villentyp entsprechend zu bewahren.

10. Bedingtes Baurecht  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB)

„Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren oder Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse und/ oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.“

Die Festsetzung zum bedingten Baurecht wird berücksichtigt, weil artenschutzrechtlich Anforderungen zu erfüllen sind. Um diese zu erfüllen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, dass bei Abrissmaßnahmen der Artenschutz zu beachten ist. Da der Zeitpunkt des Abrisses noch nicht klar festgelegt ist, wurde auf umfassende Beurteilungen verzichtet. Diese sind im konkreten Antragsverfahren zu realisieren.

### **5.3 Änderungen im Text (Teil B) - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Baugestalterische Festsetzungen**

#### **1. Außenwände**

„Für die Herstellung von Außenwandflächen ist die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.“

In Bezug auf die Außenwände werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar übernommen.

#### **2. Dachflächengestaltung**

„Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien - ausgenommen davon sind Glasflächen - hergestellt werden.“

In Bezug auf die Dachflächengestaltung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar übernommen.

#### **3. Werbeanlagen**

„Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des Gebietes auszuschließen.“

In dem Teilbereich 2 ist Werbung nur unterhalb der Oberkante der Erdgeschosszonen des jeweiligen Gebäudes zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 1,5 m<sup>2</sup> betragen.

In den Teilbereichen 1.1 und 1.2 ist Werbung nur an Hauswänden im Bereich der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,5 m<sup>2</sup> betragen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung sind nur in den Teilbereichen 2 und 3 zulässig; in den Teilbereichen 1.1 und 1.2 sind sie unzulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen unzulässig.“

In Bezug auf Werbeanlagen werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar, die ursprünglich für Mischgebiete galten, übernommen. Die redaktionelle Anpassung erfolgt derart, dass die Festsetzung in Bezug auf Teilbereiche getroffen wird.

Zusätzlich wird geregelt, dass in den Teilbereichen 1.1 und 1.2, die überwiegend dem Wohnen dienen, Werbung nur an Hauswänden im

#### Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar  
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB

---

Bereich der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig ist und eine Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Auf Festsetzungen für das Anbringen von Automaten bzw. den Ausschluss derselben wird verzichtet.

#### 4. Einfriedungen

„Einfriedungen an Straßen und an verkehrsberuhigten Bereich in den Teilbereichen 1.1 und 1.2 sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschießungsfläche, und nur als Hecken oder nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung, zulässig. Die seitliche Ausladung von Hecken darf die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.“

Für Mischgebiete waren bisher keine Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen worden. Im Zusammenhang mit den Teilbereichen 1.1 und 1.2, in denen vorwiegend Wohngebäude entstehen, wird eine Festsetzung zu Einfriedungen wie für Allgemeine Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar als erforderlich angesehen.

„Einfriedungen zur Lübschen Straße sind nur in einem Mindestabstand von mindestens 1,50 m von der hinteren Kante des Zyklopenmauerwerks der Natursteinmauer zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,00 m. Die Ausführung hat als Gitterzaun feuerverzinkt oder dunkelgrün zu erfolgen. Das vorhandene Zyklopenmauerwerk ist in seiner Form zu erhalten. Die Einfriedung darf somit am südlichen Rand der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün hergestellt werden.“

Die Festsetzung wird derart berücksichtigt, dass zusätzlich zu den ursprünglichen Festsetzungen der Grünfläche ein Straßenbegleitgrün oberhalb der Mauer zur Lübschen Straße hin in einer Breite von 1,50 m festgesetzt wird. Dieses Straßenbegleitgrün kann aus dem Inneren des Gebietes, von der Verlängerung der Planstraße IIIC erreicht werden.

#### 5. Gestaltung von befestigten Flächen

„Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker oder Gussasphalt zu verwenden. Gehwege auf öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken oder auch in Verbundpflaster, Pflasterrasen oder Gussasphalt zu befestigen.

Die Garagenvorplätze, Einfahrten und privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit / ohne Rasenfugen, zu befestigen.“

Die Festsetzung zur Gestaltung von befestigten Flächen wird wie in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar übernommen. Auf Festsetzungen für einen Spielplatz kann verzichtet werden, weil ein öffentlicher Spielplatz innerhalb des Planbereiches nicht festgesetzt ist.

#### 6. Abfallbehälter

„Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Die Standorte von Müllbehältern sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriederungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.“

Diese Festsetzung wird nachrichtlich aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 übernommen und gilt auch für die Satzung über die 1. Änderung. Zielsetzung ist es, einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu gewährleisten.

#### 7. Bußgeldvorschrift

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.“

Diese Festsetzung wird übernommen, um Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

### **5.4 Änderungen im Text (Teil B) - III. Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**

Festsetzungen zu Grünflächen werden nur noch für die im Änderungsbereich betroffenen Grünflächen getroffen. Die Differenzierung der ursprünglichen Festsetzungen im Text (Teil B) nach Grünflächen und nach Flächen zum Anpflanzen bleibt erhalten.

Im Wesentlichen erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nachrichtlich in die Begründung übernommen werden.

Auf die Festsetzungen zur Parkanlage und zum Straßenbegleitgrün wird gesondert eingegangen. Es handelt sich hier um die Festsetzungen III.1.2 und III.1.3.

Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ wurden maßgeblich aus der ursprünglich festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ entwickelt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden berücksichtigt, um hier den Grundstücken des Teilbereiches 1.1 entsprechend Grünflächen zuordnen zu können. Diese Flächen sollen nicht öffentlich sondern privat zugeordnet werden. Auf Regelungen zur Nutzung der Grünfläche, auch in Bezug auf die Aufenthaltsfunktion, wird in diesem straßenbegleitenden Bereich zur Lübschen Straße verzichtet.

Die Öffentlichen Grünflächen des Straßenbegleitgrüns werden festgesetzt, um oberhalb der Mauer einen Bereich für Pflege und Unterhaltung an der Mauer sichern zu können. Ein geringer

Abstandsbereich wird als vorteilhaft angesehen und deshalb entsprechend festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ oberhalb der Mauer soll zukünftig in den Kaufverträgen geregelt werden, dass auf den privaten Grundstücken, die daran angrenzen, ein Nutzungsrecht für die Stadt zur Erhaltung und Unterhaltung der Mauer eingeräumt wird.

1. Grünflächen

1.1 „Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzten privaten Grünflächen am nördlichen Plangebietsrand sind überwiegend als Gebrauchsrasenfläche auszubilden und zu pflegen. Innerhalb der Rasenfläche sind Strauchpflanzungen mit kleinen bis mittelhohen (0,5 - 4,0 m) Laubgehölzarten gemäß Pflanzliste zulässig.

1.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nördlich und nordöstlich des Teilbereiches 1.1 sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten und Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Grünfläche sind zu erhalten. Es sind 20 % der Grünfläche mit flächigen Gehölzanpflanzungen zu begrünen. Es sind ausschließlich Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Gebrauchsrasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.

1.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ im nördlichen Plangebietsrand, parallel zur Lübschen Straße, sind mit Gebrauchsrasen zu begrünen.

1.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ am westlichen Rand des Plangebietes an der Straße An der Lübschen Burg (bei der Sonderzufahrt) sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Alternativ ist auch eine Begrünung mit Gebrauchsrasen zulässig. Für die auf dieser Grünfläche festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind Rotblühende Rosskastanien (*Aesculus x carnea*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden.

1.5 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Für Bereiche die nicht mit Anpflanzgeboten gekennzeichnet sind, ist alternativ auch eine Begrünung mit Gebrauchsrasen zulässig.“

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.1 Vorhandene Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der

Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. nach Pflanzliste zu ersetzen.

- 2.2 Entlang der Planstrasse II sind auf der nördlichen Straßenseite die Kastanien zu erhalten und bei Abgang artgerecht nachzupflanzen / zu ersetzen. Vorhandene Lücken sind durch Ergänzungspflanzungen im Abstand von maximal 15 m wieder mit Kastanien zu bepflanzen. Auf der südlichen Straßenseite sind zur Gliederung der Parkplätze Rotblühende Roßkastanien (*Aesculus x carnea*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu wählen.
- 2.3 Entlang der Planstraße III B ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind Feld-Ahorn- Bäume (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden.
- 2.4 Für die Anpflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung an der Straße An der Lübschen Burg (bei der Sonderzufahrt) sind Rotblühende Roßkastanien (*Aesculus x carnea*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.
- 2.5 Für jeweils 4 Pkw-Stellplätze ist in die öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einer offenen Pflanzscheiben von mindestens 5 qm Fläche einzufügen.  
Vorhandene, zu erhaltende Bäume innerhalb eines Stellplatzbereiches können bei der Ermittlung der für diesen Bereich aufgrund der Festsetzung erforderlichen Bäume berücksichtigt werden."

## **5.5 Änderungen im Text (Teil B) - IV. Schallschutzmaßnahmen**

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden entsprechend präzisiert. Auf der Grundlage eines Gutachtens des TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG werden Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um das Gutachten vom 21.06.2011, TÜV Auftrags-Nummer 8000 634 373 / 911 UBS 078.

### „Passive Schallschutzmaßnahmen

Nach DIN 4109 werden den maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche bzw. erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen) von Aufenthaltsräumen wie folgt zugeordnet:

| Außenlärmpegel<br>in dB(A) | Lärmpegelbereich<br>h<br>(LPB) | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen<br>erf. $R'_{w,res}$ in dB | Büroräume<br>erf. $R'_{w,res}$<br>in dB |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 56 – 60                    | II                             | 30                                                          | 30                                      |
| 61 – 65                    | III                            | 35                                                          | 30                                      |
| 66 – 70                    | IV                             | 40                                                          | 35                                      |

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  gilt für die gesamte Außenfläche der jeweiligen Fassaden eines Raumes.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind – auch für Dachgeschosse – gemäß Festsetzung der Planzeichnung vorzusehen.

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Der Schallschutznachweis für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Genehmigungsbehörde zur Prüfung vorzulegen.
2. Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV an den Seitenfronten und an den lärmabgewandten Gebäudeseiten von Gebäuden zulässig.
4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis  
bei offener Bebauung um 5 dB(A) und  
bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)  
gemindert werden.
5. Sofern für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche in den Teilbereichen 1.1 und 1.2 durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel

#### Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar  
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB

---

infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 3.1 bis 3.3 abgewichen werden."

Die allgemeinen Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen werden nachrichtlich aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 getroffen. Änderungen der Festsetzungen für die Teilbereiche 2, 3 und 3.1 ergeben sich nicht.

Für die Teilbereich 1.1 und 1.2 wurden die Festsetzungen präzisiert. Unter Berücksichtigung von zusätzlichen Verkehrszählungen wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms erneut überprüft. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Insbesondere für den straßennahen Bereich, ergeben sich höhere Restriktionen. Da jedoch insbesondere im Teilbereich 1.1 die Aufenthaltsbereiche im Schallschatten der Gebäude, straßenabgewandt sowohl im Inneren als auch im Äußeren hergestellt werden können, lassen sich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse realisieren. Zusätzlich wird im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Schallschutznachweis in den Textlichen Festsetzungen für die Phase des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens und in Auswertung der Gutachterlichen Überprüfung durch den Schallgutachter kann auf einen grundsätzlichen Ausschluss von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen) innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV verzichtet werden. Die Festsetzung wird deshalb so formuliert, dass an Seitenfronten und an lärmabgewandten Gebäudeseiten von Gebäuden zulässig sind. Dies bedeutet, dass zur Lübschen Straße hin keine Außenwohnbereiche in der ersten Zeile der Bebauung zulässig sind.

Aus dem TÜV-Gutachten wird folgende Zusammenfassung übernommen:

In den vorliegenden Untersuchungen erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Lübsche Burg“ der Hansestadt Wismar durch den Straßenverkehr, die gewerblichen Einrichtungen sowie durch die benachbarte Freizeiteinrichtung hervorgerufen werden. Die Wohnbaufläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. alternativ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschetypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90, für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm sowie für den Geräuschetyp Freizeit nach der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Straßenverkehrsgeräuschemissionen die Orientierungswerte

für Mischgebiete an den Immissionsorten 1 – 2 und 4 tags und nachts überwiegend eingehalten werden. Im Nachtzeitraum sind lediglich im dritten Obergeschoss der Immissionsorte 2 und 4 Überschreitungen um 1 dB(A) zu konstatieren. Am Immissionsort 3 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Die Überschreitungen bewegen sich tags im Bereich von 2 bis 4 dB(A), während sie nachts im Bereich von 5 bis 7 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im überwiegenden Teil des Plangebiets überschritten. Immissionsbestimmend ist der Verkehr auf der Lübschen Straße (B 105).

Geräuschemissionen gewerblicher Art rufen im Plangebiet Beurteilungspegel hervor, welche die Orientierungswerte für Mischgebiete tags im gesamten Plangebiet sowie nachts im überwiegenden Teil des Plangebiets einhalten. Ausnahme bildet hier der Immissionsort 4, an welchem nachts Überschreitungen von 2 dB(A) zu verzeichnen sind. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags im gesamten Plangebiet eingehalten, während nachts an allen Immissionsorten Überschreitungen im Bereich von 1 bis 7 dB(A) zu verzeichnen sind.

Die Immissionsschalldruckpegel, die durch das Schlagen von Türen und Kofferraumklappen auf den benachbarten Anwohnerstellflächen verursacht werden, überschreiten das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm im Nachtzeitraum am Immissionsort 4. Laut der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (Az. 3 S 3538/94) findet das Spitzenpegelkriterium auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parklärm jedoch keine Anwendung.

Zur Bewertung der Geräuschemissionen, die durch den Betrieb des Festplatzes verursacht werden, wurde der Rummelbetrieb am immissionskritischen Sonntag untersucht. Anhand der Ergebnisse war festzustellen, dass die durch den Betrieb des Rummels und des Parkplatzes im Plangebiet hervorgerufenen Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert von sonntags (ganztägig) 50 dB(A) innerhalb und außerhalb der Ruhezeit unterschreiten bzw. erreichen.

Weiter wurden die Geräuschemissionen des jährlich im benachbarten Bürgerpark stattfindenden Freiluftkonzerts, welches schalltechnisch als seltenes Ereignis einzustufen ist, betrachtet. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden im Plangebiet sowohl tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit als auch nachts eingehalten.

In der Diskussion der Ergebnisse wird zur Verringerung der im Plangebiet dominanten Straßenverkehrsgeräuschemissionen die abschirmende Wirkung einer straßenbegleitenden Bebauung der 1. Reihe untersucht.

Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

Es werden Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan unterbreitet.

Die Festsetzungen werden entsprechend Empfehlung des Gutachtens getroffen. Für das Plangebiet ist nachgewiesen, dass keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm und Festplatzlärm zu erwarten sind.

## **5.6 Änderungen im Text (Teil B) - V. Nachrichtliche Übernahmen**

Hinsichtlich der Nachrichtlichen Übernahmen ergeben sich lediglich redaktionelle Anpassungen an neue Rechtslagen. Inhaltliche Belange werden nicht geändert.

### **1. Nutzung des Fest- und Parkplatzes sowie der Seebühne (Geltungsbereich B-Plan 38/96 „Tier- und Erlebnispark Köppernitztal“)**

Unter der Voraussetzung, dass die im Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark Köppernitztal“ aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung Tschaikowskistraße, Friedenshof, 6. BA und Köppernitztal beschriebenen erforderlichen Nutzungsbegrenzungen für den Betrieb von Festplatz und Seebühne realisiert werden, sind keine zusätzlichen Einschränkungen erforderlich.

Jahrmärkte, Stadtfeste und sonstige lärmintensive Großveranstaltungen dürfen nicht öfter als an 10 Tagen pro Kalenderjahr und nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Die übrigen Veranstaltungen müssen folgende Werte (maximal zulässige immissionswirksame Schalleistungen) einhalten: nach 22 Uhr maximal 110 dB(A), in Ruhezeiten 120 dB(A) und außerhalb der Ruhezeiten 125 dB(A).

Zur rechtlichen Absicherung des Planvorhabens sind o.g. Nutzungsbegrenzungen in einer Nutzungsverordnung geregelt.

### **2. Bodendenkmalpflege / Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

### 3. Altlasten / Abfall

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### 4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dies wurde durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern in der Stellungnahme vom 11.10.2005 mitgeteilt.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

### 5. Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den

Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

#### 6. Hinweise zum Zyklopenmauerwerk

Das Zyklopenmauerwerk im Norden des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten. Deshalb wird an der Oberkante der Mauer zu den privaten Grundstücksflächen hin eine 1,50 m breite Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese wird aus Gründen und zum Zweck der Verkehrssicherungspflicht festgesetzt. Die Aufwendungen für gegebenenfalls erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen sind durch die Stadt im Haushalt zu berücksichtigen. Bei Grundstückskaufverträgen ist zu beachten, dass gegebenenfalls Verankerungen der Mauer in Privatgrundstücke hineinragen. Es wird empfohlen, vor Veräußerung von Grundstücken, die im Relevanzbereich der Mauer liegen, die Nachweise zur Standsicherheit der Mauer zu führen.

#### 5. Erschließung

##### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Zusätzlich ist zur verkehrlichen Erschließung der Teilbereiche 1.1 und 1.2 eine neue Verkehrsanlage als Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung vorgesehen und festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 6,50 m gemäß Profil für die Planstraße IV festgesetzt. Der Straßenraum ist entsprechend auszugestalten. Stellplätze sind auf den Grundstücken bereitzustellen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Mischgebietes für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 ist dadurch gerechtfertigt, dass durch Textliche Festsetzung ausdrücklich geregelt ist, dass diese Teilbereiche dem Wohnen dienen. Ausnahmsweise sind Büro- und Geschäftsgebäude zulässig. Übrige, ansonsten für Mischgebiete zulässige gewerbliche Nutzungen sind durch Festsetzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Dadurch ist gesichert, dass der Verkehrsraum ausreichend bemessen ist.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Planung wurde für die Planstraße „IV“ in Richtung des WA3-Gebietes die Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung im Bereich der bisher festgesetzten Wendeanlage zugunsten von Flächen für das Allgemeine Wohngebiet reduziert. Die dort vorhandene Wendeanlage ist somit nicht dauerhaft gesichert. Das Allgemeine Wohngebiet wird geringfügig vergrößert.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Verkehrs innerhalb des Gebietes werden nördlich der Planstraße „III C“ Zufahrtsverbote in Richtung des Teilbereiches 1.2 festgesetzt, um so zu sichern, dass die Zufahrten von der Planstraße „IV“ erfolgen.

Oberhalb der Mauer aus Zyklopenmauerwerk, die die Lübsche Straße begleitet, wird Straßenbegleitgrün festgesetzt. Es handelt sich hier um

#### Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ nach Maßgabe § 13a BauGB

---

eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün.

Durch die Festsetzung der Fläche soll gesichert werden, dass eine dauerhafte Begehbarkeit zu Zwecken der Pflege und Unterhaltung in einer Mindestbreite von 1,50 m gesichert ist. Um die zukünftige Unterhaltung der Mauer zu sichern, soll in Kaufverträgen geregelt werden, dass für die privaten Grundstücke an der Mauer ein Nutzungsrecht für die Stadt zur Erhaltung und Unterhaltung der Mauer eingeräumt wird. Der dauerhafte Erhalt des Kreisverkehrs / der Wendeanlage am Ende der Planstraße „III C“ wurde überprüft. Zugunsten der besseren Manövrierbarkeit wurde der Zufahrtsbereich für den Verkehrsberuhigten Bereich der Planstraße „IV“ vom Kreisel beginnend aufgeweitet. Die Grundstücksanbindungen der Teilfläche 3 des MI-Gebietes und der Zuwegung zur Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sollen optimiert werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan soll ein detailliertes Technisches Projekt für die Kreisverkehrsausbildung vorbereitet werden, das Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen ist.

#### Ver- und Entsorgung

Die Sicherung der technischen Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Zusammenhang mit dem Straßenbau ist eine zusätzliche Verlegung von Medien unterhalb der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung erforderlich.

Die Anforderungen der Stadtwerke Wismar GmbH sind zu beachten. Das ausgewiesene Areal der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 befindet sich zum Teil im Bereich der äußeren Erschließung der Trinkwasserversorgung der Lübschen Burg. Über das Gelände verlaufen die Gas- und Wasserleitungen (VGM 80PE und VW 150 PE100=, die entsprechend dem Konzessionsvertrag mit der Hansestadt Wismar umverlegt werden. Über die Planstraße „IV“ ist die innere Erschließung der Mischgebiete 1.1 und 1.2 mit Strom, Wasser und Gas zu planen und nach Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen den Stadtwerken Wismar GmbH und dem jeweiligen Investor zu realisieren.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes und der Zuordnung der Teilbereiche 1.1 und 1.2 dem Wohnen wurde darauf verzichtet, den Standort für Recyclingbehälter noch an der Wendeanlage am Ende der Planstraße „III C“ festzusetzen. Dieser entfällt zukünftig.

**6. Flächenbilanz**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 umfasst eine Fläche von etwa 4,9 ha.

**Baugebiete**

|       |                       |                       |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 1.1   | 6.467 m <sup>2</sup>  |                       |
| 1.2   | 4.213 m <sup>2</sup>  |                       |
| 2     | 6.356 m <sup>2</sup>  |                       |
| 3     | 17.640 m <sup>2</sup> |                       |
| 3.1   | 1.088 m <sup>2</sup>  |                       |
| Summe |                       | 35.764 m <sup>2</sup> |

**Straßenflächen**

|                                                    |                      |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| II                                                 | 1.980 m <sup>2</sup> |                      |
| III                                                | 1.782 m <sup>2</sup> |                      |
| IV inklusive Straßenbegleitgrün<br>und Stellplätze | 2.086 m <sup>2</sup> |                      |
| Summe                                              |                      | 5.848 m <sup>2</sup> |

**Grünfläche**

|                            |                      |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Parkanlage, 2 Teilbereiche | 2.165 m <sup>2</sup> |                      |
| Schutzpflanzung            | 4.033 m <sup>2</sup> |                      |
| Straßenbegleitgrün         | 666 m <sup>2</sup>   |                      |
| Summe                      |                      | 6.864 m <sup>2</sup> |

**Ver- und Entsorgung**

|         |                   |                   |
|---------|-------------------|-------------------|
| Energie | 16 m <sup>2</sup> |                   |
| Summe   |                   | 16 m <sup>2</sup> |

**Gesamtsumme** **48.492 m<sup>2</sup>**

## **7. Auswirkungen der Planung**

### Festsetzung des Baugebietes

Festsetzung des Baugebietes. Es bleibt ein MI-Gebiet festgesetzt. Anstelle der ursprünglichen mehreren Mischgebieten werden die einzelnen Teilbereiche als Bestandteil des gesamten Mischgebietes festgesetzt. Die Durchmischung des Gesamtgebietes muss gewährleistet sein. Festgesetzt wird, dass im östlichen Bereich gewerbliche Nutzung und im westlichen Bereich Wohnnutzung überwiegend zulässig ist.

### Schallauswirkungen

In der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Diese Festsetzungen werden maßgeblich für die Teilbereiche 1.1 und 1.2 überarbeitet und berücksichtigen die Erkenntnisse des Schallgutachtens des TÜV Nord GmbH von 2011.

### Naturschutz

Naturschutzfachliche Belange sind nicht berührt. Sowohl die Überprüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB als auch die überschlägige Prüfung nach Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB hat ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

### Denkmal im Teilbereich 1.3

Durch das Bauordnungs- und Denkmalamt wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die geplante Änderung bestehen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme wird für das gekennzeichnete Einzeldenkmal vermerkt, dass die Baugestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist bzw. deren Auflagen unabhängig von der Festsetzung unter I.1 – Art der baulichen Nutzung und I.2 – Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, gilt.

### Kataster- und Vermessung

Durch das Kataster- und Vermessungsamt wurde mitgeteilt, dass im Bebauungsplanbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden sind. Diese Punkte sind zu erhalten bzw. vor Baumaßnahmen zu sichern und nach Fertigstellung der Baumaßnahme gegebenenfalls wieder herzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von der Baumaßnahme berührt werden. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

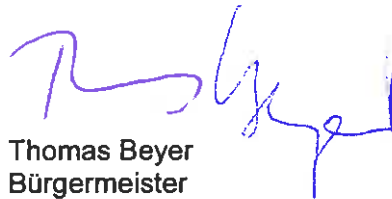
### Sonderzufahrt/Notzufahrt an der Lübschen Burg

Die Sonderausfahrt/Notausfahrt befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches. Im Vorfeld der Planaufstellung hat eine Vorabwägung stattgefunden. Die Fläche der Sonderzufahrt ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden.

**8. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54/00 der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 23.02.2012.

Hansestadt Wismar, den 23.03.2012 (Siegel)

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister  
der Hansestadt Wismar



**9. Arbeitsvermerke**

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54/00 erfolgte gemäß Aufstellungsbeschluss nach Maßgabe § 13a BauGB. Es handelte sich um die Vorbereitung von Vorhaben im Rahmen der Innenentwicklung. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde darauf hingewiesen, dass die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt. Dies ist im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Die erforderlichen Verfahrensschritte wurden durchgeführt und sind in den Verfahrensvermerken der Satzung dokumentiert.

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)