

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Beschlussvorlage Gemeinde Lübow | Vorlage-Nr: VO/GV02/2013-0415 Status: öffentlich Aktenzeichen: |
| Federführend: Bauamt | Datum: 05.11.2013 Einreicher: Bürgermeister |
| Stellungnahme der Gemeinde Lübow zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar- hier zweite Beteiligung | |
| Beratungsfolge: | |
| Beratung Ö / N | Datum |
| Ö | 03.12.2013 |
| Gremium Gemeindevertretung Lübow | |

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat weder Hinweise noch Bedenken.

Sachverhalt:

Die Hansestadt Wismar beteiligt die Gemeinde Lübow, als Nachbargemeinde am Verfahren. Es ist die zweite Beteiligung, da der Plan- Entwurf geändert wurde, ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Durch die Aufstellung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes geschaffen werden. Nähere Beschreibung siehe Begründung.

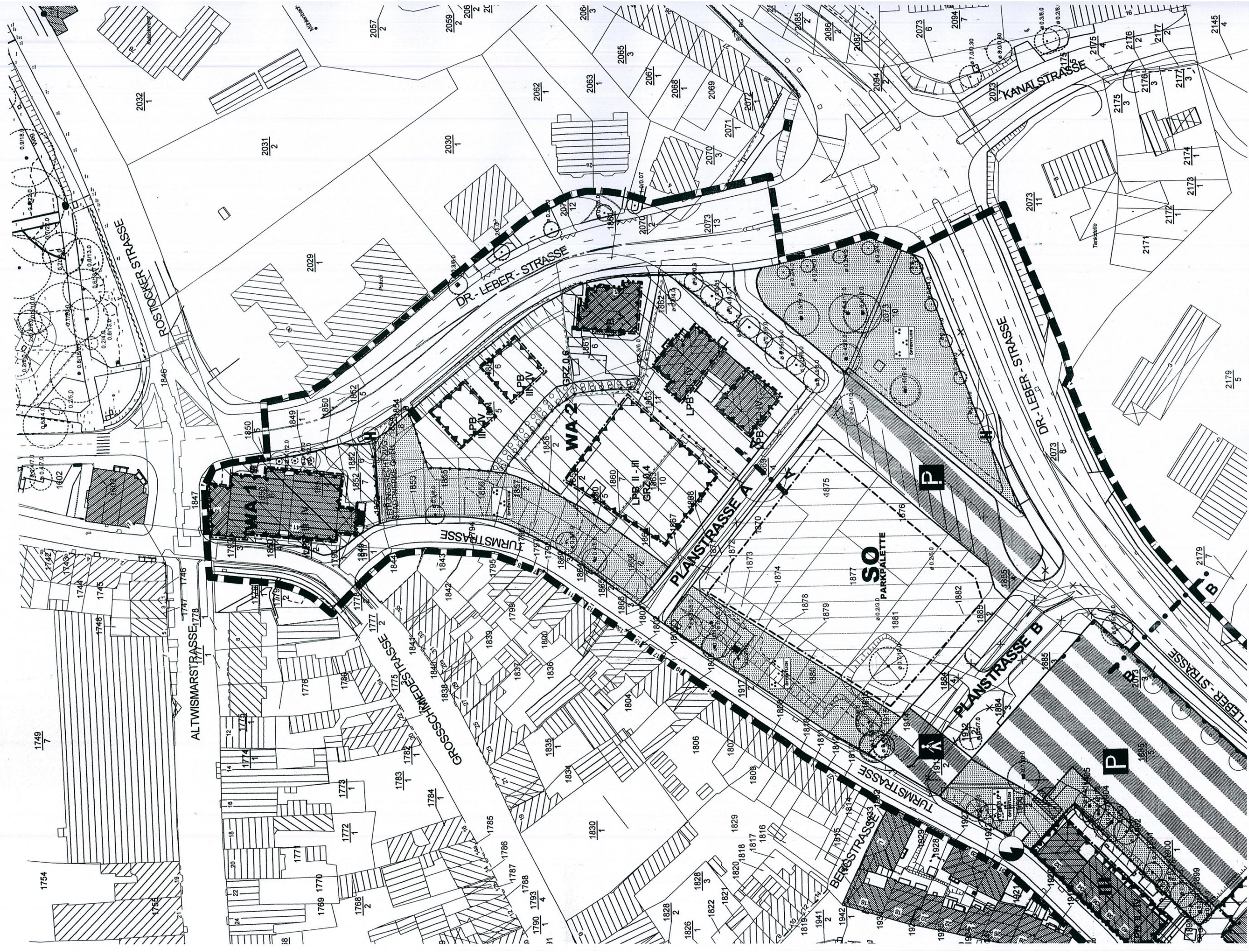
Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Auszug B-Plan Entwurf
Auszug Begründung

| | |
|------------------------------------------------|--|
| Abstimmungsergebnis: | |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums | |
| Davon besetzte Mandate | |
| Davon anwesend | |
| Davon Ja- Stimmen | |
| Davon Nein- Stimmen | |
| Davon Stimmenthaltungen | |
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V | |

PLANZEICHNUNG



1.5.3. Bisherige Planungen

In verschiedenen städtebaulichen Studien zur künftigen Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes wurde für den südwestlichen Planbereich eine Wiederbebauung favorisiert. Man ging zunächst u.a. von einer der „UNESCO-Pufferzone“ angemessenen Bebauung mit einer Nutzungsmischung (Wohnen, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel einschließlich notwendiger Stellplätze) aus. Unter anderem sollte hier die Möglichkeit eröffnet werden, entsprechend dem Einzelhandelsfachplan Verkaufsraumfläche für in Bestandsgebäuden der Altstadt nicht realisierbare innenstadtrelevante Sortimente auszuweisen (Potenzialstandort Turmstraße).

Eine weitere Nutzungsanforderung für den Standort ergab sich aus dem „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Fortschreibung des Parkraumkonzeptes). Entsprechend diesem Konzept sind am Standort „Turmstraße“ 500 öffentliche Stellplätze zu realisieren.

Nach Erarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage eines Investorenkonzeptes zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Sektkellerei und des ehemaligen IHB-Gebäudes sowie einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck und ca. 450 öffentlichen Stellplätzen zuzüglich 50 ebenerdigen Stellplätzen mussten diese Planungen aufgegeben werden. Dies insbesondere aus dem Grund, dass die erforderliche Erschließung der Einzelhandelsflächen für den Lieferverkehr nicht realisierbar ist. Die Umsetzung des Investorenkonzeptes würde zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr im Blockinneren führen und bei Einhausung der Lieferanlagen zu einer Überschreitung von erforderlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung, Platzmangel für Wendeanlagen, einer Kollision mit Aufstellflächen an Lichtsignalanlagen und einem insgesamt ungünstigen Verhältnis von Aufwand und Nutzen bei der Erschließung. Zudem erwies sich die geplante Errichtung der öffentlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck aus finanziellen Gründen als nicht realisierbar.

In einem weiteren Entwurf des Bebauungsplanes waren die Errichtung eines Parkhauses als kompakte Ergänzung zur vorhandenen Bebauung im Quartier Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg/ Schatterau/ Turmstraße/ Planstraße B (sog. Quartier 51 lt. Managementplan Altstadt), die Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße, die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie die Gestaltung der ehemaligen Wallanlagen als öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Beteiligung der Be-

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2012 bis zum 18.06.2012 sowie die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.09.2012 im Zeitraum vom 15.10.2012 bis zum 19.11.2012 durchgeführt.

Zwischenzeitlich stellte sich die Errichtung des vorgesehenen Parkhauses als nicht umsetzbar dar und der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen an dem Standort wurde auf ca. 400 Stellplätze minimiert. Zudem besteht nach Erstellung eines Gutachtens über die Gestaltung des sog. „Grüngürtels“ um die historische Altstadt die Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar in seiner Sitzung am 27.05.2013, die Freiflächengestaltung der ehemaligen Wallanlage in diesem Bereich ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen zu realisieren. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die Bauleitplanung erneut zu überarbeiten.

1.5.4. Aufgabenstellung

Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich folgende Aufgabenstellung:

Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses/ Altstadt Welterberbe Hansestadt Wismar

Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und damit dem UNESCO-Welterbebereich, welches auch das Hauptgeschäftszentrum der Stadt darstellt, soll den Übergang zu dem sie umgebenden Bereich der Stadterweiterung nach außen deutlich ablesbar machen.

Rahmenplan

durch das gesamte Plangebiet ist entsprechend dem „Managementplan Altstadt“ die Ausbildung einer Grünverbindung mit einer Durchwegung vorgesehen worden. Die Art und Form der Anlage eines Grünzuges muss entwickelt und diese dann eingebunden werden. Entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar vom 27.05.2013 soll dies auf öffentlichen Flächen erfolgen.

Typologien

Ziel der Planung soll sein, unter Einbeziehung der vorhandenen Typologien wieder ein zusammenhängendes Quartier zu entwickeln. Besonders im Hinblick auf die noch vorhandenen baulichen Strukturen soll auch die individuelle Qualität der einzelnen Typologien wieder herausgestellt und entwickelt werden.

Straßeninfrastruktur

Im Rahmen der anstehenden Instandsetzung der Dr.-Leber-Straße im Bereich des Planungsgebietes ist eine Korrektur von Verlauf und Querschnitt der Straße zu untersuchen.

Ruhender Verkehr

Mit dem Wegfall der provisorischen Stellplätze ist im Bereich des Planungsgebietes ein Standort für eine öffentliche Kfz-Stellplatzanlage zu suchen. Ausschließlich unterirdische Lösungen als Parkdeck mit einer aufwändigen Dachbegrünung sind bei mangelnder Wirtschaftlichkeit zu vermeiden.

In Fortführung zu dem am 24.11.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Parkraumbewirtschaftungskonzept) sind nunmehr am Standort „Turmstraße“ 400 öffentliche Kfz-Stellplätze zu realisieren.

Kindertagesstätte

Derzeit besteht insbesondere im Bereich der Altstadt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in diesem Stadtteil ein Defizit an Kinderbetreuungsplätzen. Es ist zu überprüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Einordnung einer entsprechenden Einrichtung am Standort möglich ist. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist entgegen dem vorherigen Entwurf nicht explizit festzulegen.

1.5.5. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes geschaffen werden.

Folgende städtebaulichen Ziele sind bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber-Straße - Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen Grundstücken
- Errichtung von max. 400 öffentlichen Stellplätzen

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Teil des Plangebietes entlang der Dr.-Leber-Straße sowie der Schatterau und der Turmstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus drei Teilbereichen (WA 1 - 3).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten sollen aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (Flächenbedarf, Gebäudeformen) an diesem Standort aufgrund der städtebaulichen Zielstellung nicht zulässig sein.

Dies gilt ebenso für Einzelhandelseinrichtungen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Plangebietes im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zu konzentrieren.

Ausnahmsweise soll jedoch aufgrund der Lage und Orientierung des WA 1 zur Grobschmiedestraße/Altwismarstraße (Fußgängerpromenade Altstadt) mit einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus hier die Errichtung von Verkaufseinrichtungen in altstadtüblicher Größenordnung bis zu 400 m² Verkaufsraumfläche ausnahmsweise ermöglicht werden.

Bei der Nutzung der Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind verschiedene Prämissen zu berücksichtigen: einerseits die attraktive Lage am Innenstadtring mit kurzen Wegebeziehungen zur historischen Altstadt und angrenzenden Grünanlagen (geplant und vorhanden - Lindengarten) sowie der günstigen verkehrlichen Erschließung, andererseits Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Wohnqualität insbesondere für Außenflächen. Aufgrund der vorhandenen und – entsprechend der Festsetzungen – neu zu errichtenden Gebäudekubaturen sind hier vorzugsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit Räumen für freie Berufe sowie Sonderwohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus in Kombination mit Grün- und Gemeinbedarfsfläche) denkbar. Diese für den Standort städtebaulich zu präferierenden Nutzungsarten sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, werden jedoch nicht explizit festgesetzt, um auch eine größere Vielfalt der Angebote bei Wahrung des

Wohngebietscharakters zu ermöglichen. Zudem besteht gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bei entsprechendem Bedarf für den Bereich der Altstadt u.a. die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl im WA 1 als auch im WA 2 entlang der Dr.-Leber-Straße an den jeweiligen Bestandsgebäuden. Diese sollen in ihrer Größe und Bauform Maßstab für ergänzende Bebauungen sein. Im rückwärtigen Bereich des WA 2 ist ein Baufenster ausgewiesen, das auch die Errichtung beispielsweise einer sozialen Einrichtung wie einer Kindertagesstätte ermöglicht. In beiden Teilbereichen erfolgt entlang der Dr.-Leber-Straße eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Dieser Wert überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4), was aber entsprechend § 17 Abs. 2 u.a. dann möglich ist, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Da der Erhalt der Villenstruktur eines der städtebaulichen Planungsziele ist und die vorhandenen baulichen Anlagen bereits einen größeren Teil der Grundstücksfläche einnehmen, wird von dieser Regelung gebraucht gemacht.

Ähnlich verhält es sich mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich WA 3. Planerisches Ziel ist hier die Ergänzung des geschlossenen Straßenzuges Schatterau/Turmstraße. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der für eine sinnvolle Nutzung erforderlichen Mindestgebäudegröße wird auch hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die übrigen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung wie die Geschossigkeit entsprechen den Nachbargebäuden.

Für den rückwärtigen Bereich des WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen, was den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht und hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche (ehem. Wallanlagen) auf eine lockere Bebauung mit großzügigeren Freianlagen orientiert.

2.1.2. Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO Großflächiger Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie nichtstörende Gewerbebetriebe.

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den derzeitigen Nutzungen im vorhandenen Gebäudekomplex der Sektkellerei und sollen auch künftig so zulässig sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden ebenfalls analog dem Bestandsgebäude getroffen. Änderungen in der baulichen Kubatur sind nicht vorgesehen.

2.1.3. Sondergebiet Parkpalette

Für das Sondergebiet Parkpalette werden als allgemein zulässige Nutzungsart Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen festgesetzt. Letzteres sind beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc.

Des Weiteren können im Erdgeschoss auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) einschließlich einer öffentlichen WC-Anlage zulässig sein. Das ermöglicht einem künftigen Parkpalettenbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkpalettenstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze beträgt 400. Diese Festsetzung entspricht dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ und ist Grundlage für weitergehende Festsetzungen im Bauleitplan, wie beispielsweise zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im angrenzenden Wohngebiet.

Die Parkpalette selbst soll als Parkpalette der neuesten Generation, vorzugsweise stützenfrei (mindestens 17 m) und mit separierten Fußwegen zu den Aufzügen/Treppen entwickelt werden. Die Fassaden sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Weltes der Altstadt qualitativ – auch in moderner Formensprache – zu gestalten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen zur Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette und an den örtlichen Gegebenheiten. So soll die Höhe der Parkpalette aus gestalterischen Gründen die Höhe der Straßenoberkante Turmstraße möglichst aufnehmen, um die Bebauung der Altstadt sichtbar zu lassen.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung kann die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Die Baufenster sind durch Baugrenzen bzw. in städtebaulich prägnanten Bereichen, in denen ein besonderer Wert auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Raumkanten zu legen ist, durch Baulinien dargestellt.

Die Festsetzung der Bauweise in den Bereichen WA 1 und WA 2 erfolgt als offene und soll eine Ergänzung der dort noch vorhandenen und historisch belegbaren Baustrukturen (Villenbebauung) ermöglichen.

In diesen Bereichen ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20% Länge je Gebäudeseite zu überschreiten (Textliche Festsetzung 3.). Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, dass bei Modernisierungen der vorhandenen Gebäude sowie bei Neubauten in der gleichen Form und Kubatur diese um kleinere Anbauten, die aus funktionellen Gründen erforderlich sind, ergänzt werden können, wobei die Grundstruktur des jeweiligen Gebäudes erhalten werden soll.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbinderbauten zwischen den einzelnen Gebäuden im WA 2 erfolgt aus funktionellen Gründen. An diesem Standort sollen auch besondere Wohnformen wie z.B. Altenbetreutes Wohnen möglich sein. Diese Art der Nutzung erfordert u.U. spezielle bauliche Verbindungen zwischen den einzelnen Gebäuden.

Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu zählen Spielplätze für Kinder, Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten oder Spielhäuser und andere Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Pavillons.

In den Bereichen SO Großflächiger Einzelhandel und SO Parkpalette wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Diese Festsetzungen orientiert sich an den Bestandsgebäuden (SO Großflächiger Einzelhandel) bzw. technischen und funktionalen Erfordernissen (SO Parkpalette)

Im Bereich WA 3 ist zur Ergänzung und Fortführung der Bebauung an der Schatterau/Turmstraße eine geschlossene Bauweise festzusetzen, Bauformen ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig.

2.3. Baugestalterische/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb der Pufferzone UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind einzuhalten, falls keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Von der genannten örtlichen Bauvorschrift abweichende Festsetzungen werden beispielsweise für das Sondergebiet Parkpalette getroffen. Der zu errichtende Baukörper unterscheidet sich in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung (Parzellenstruktur) und soll deshalb in einer dem Zweck entsprechenden modernen Formensprache ausgeführt werden.

Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Außenwirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Um die Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes nicht zu beeinträchtigen, erfolgen Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen, die in diesen Raum hereinwirken können.

2.4. Erschließung

2.4.1. Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) zum einen über die Hochbrücke – Rostocker Straße und zum anderen über die Dr.-Leber-Straße Schweriner Straße angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Turnerweg und Dr.-Leber-Straße aus.

Speziell zur Anbindung der öffentlichen Stellplatzanlage sowie des Sondergebietes Parkpalette wird – ausgehend von der Dr.-Leber-Straße – auf einer bereits vorhandenen Trasse die Planstraße B errichtet. Die Ausbaubreiten richten sich hier nach den verkehrstechnischen Erfordernissen.

Bei den Zu- und Abfahrten zu den Kfz-Stellplatzanlagen sind ausreichend Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen, den Einmündungsverkehr über eine Lichtsignalanlage zu regeln.

Eine verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Planstraße B und der Turmstraße ist nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Für den motorisierten Fahrzeugverkehr ist diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen auszuschließen. Die Turmstraße soll so dem unmittelbaren Zielverkehr (Anliegerverkehr für Anwohner der Turmstraße und WA 2) vorbehalten sein und vom Zu- und Abfahrtsverkehr der öffentlichen Stellplatzanlage und der Parkpalette getrennt werden. Dadurch kann die Belastung für die Anwohner durch Fahrzeugverkehr minimiert werden.

Der rückwärtige Bereich des WA 2 wird über die Planstraße A ausgehend von der Turmstraße erschlossen.

Die Planstraße A ist im nordwestlichen Teil im Zweirichtungs- und im nordöstlichen Teil im Einrichtungsverkehr bis zur Dr.-Leber-Straße zu führen. Hier ist aus verkehrstechnischen Gründen ausschließlich eine rechtsgebundene Ausfahrt möglich.

Stellplätze

Im Planbereich sind zur Errichtung öffentlicher Kfz-Stellplatzanlagen zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche sowie ein Sondergebiet Parkpalette festgesetzt. Hier sollen insgesamt ca. 400 bewirtschaftete PKW-Stellplätze entstehen, auf der öffentlichen Parkfläche südöstlich der Parkpalette zusätzlich ca. 10 Stellplätze für Reisebusse.

Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen hat ausgehend von der Dr.-Leber-Straße über die Planstraße B zu erfolgen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen in den Wohn- und Sondergebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

ÖPNV

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich an der Dr.-Leber-Straße sowie am Lindengarten Haltestellen des ÖPNV für mehrere städtische und regionale Buslinien.

Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der Zentrale Omnibusbahnhof liegen fußläufig in ca. 700 bis 900 m Entfernung zum Plangebiet.

Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Plangebiet verläuft eine wichtige Wegeverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr aus dem Bereich Wismar Süd in Richtung Altstadt/Marktplatz. Hierzu sind entlang der Planstraße B separate Fuß- und Radwege vorgesehen.

Die Fortführung erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerverkehr sowie über die nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Straßen Bergstraße, Schatterau und Großschmiedestraße.

2.4.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet, insbesondere der Bereich um die Planstraßen ist erschließungsseitig teilweise neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind in die Planung aufzunehmen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen.

Auf die notwendige Erhaltung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wird hingewiesen.

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Diese beabsichtigen, die in der Dr.-Leber-Straße liegende Wasserleitung DN100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern.

Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend überprüft, ob die erforderliche Löschwassermenge (siehe Pkt. 2.4.3) aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke GmbH bereitgestellt werden kann. Regelungen zur Löschwasserbereitstellung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH in der Nieder- und Mittelspannung. Als Ersatz für das bestehende Trafogebäude auf der Grünfläche südlich der Turmstraße ist eine neue Kompaktrafostation unmittelbar angrenzend an die Turmstraße zu errichten. Entsprechende Leitungssysteme sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes neu zu verlegen. Das bestehende Niederspannungskabel auf der Grünfläche südlich des WA 1 wird zur stabilen Energieversorgung benötigt und ist zu sichern. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH. Für alle Flächen in den Baugebieten können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz bereitgestellt werden.

Fernmeldeversorgung

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

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

Abfallentsorgung/Straßenreinigung

Die Abfallentsorgung und die Straßenreinigung erfolgen auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar vom 27.11.2008 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 29.10.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

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

2.4.3. Brandschutz

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen (siehe auch Pkt. 2.4.2. Wasserversorgung)

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

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.5. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz

2.5.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schadstoffbelastungen im Boden bekannt.

Für die lt. Allgemeiner Liegenschaftskarte (ALK) gekennzeichnete Verdachtsfläche AS 154 (ehem. Haus des Handwerks) wurde am 21.01.2005 durch das Ingenieurbüro IUQ eine Schadstoffuntersuchung/Schadstoffkataster zum Abbruchvorhaben Fernmeldezentrale und Garagen des ehem. Wehrkreiscommandos mit dem Ergebnis erstellt, dass sich keine Schadstoffbelastungen im Boden befinden.