

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2015-0572 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 25.08.2015 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" der Hansestadt Wismar		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	08.09.2015	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

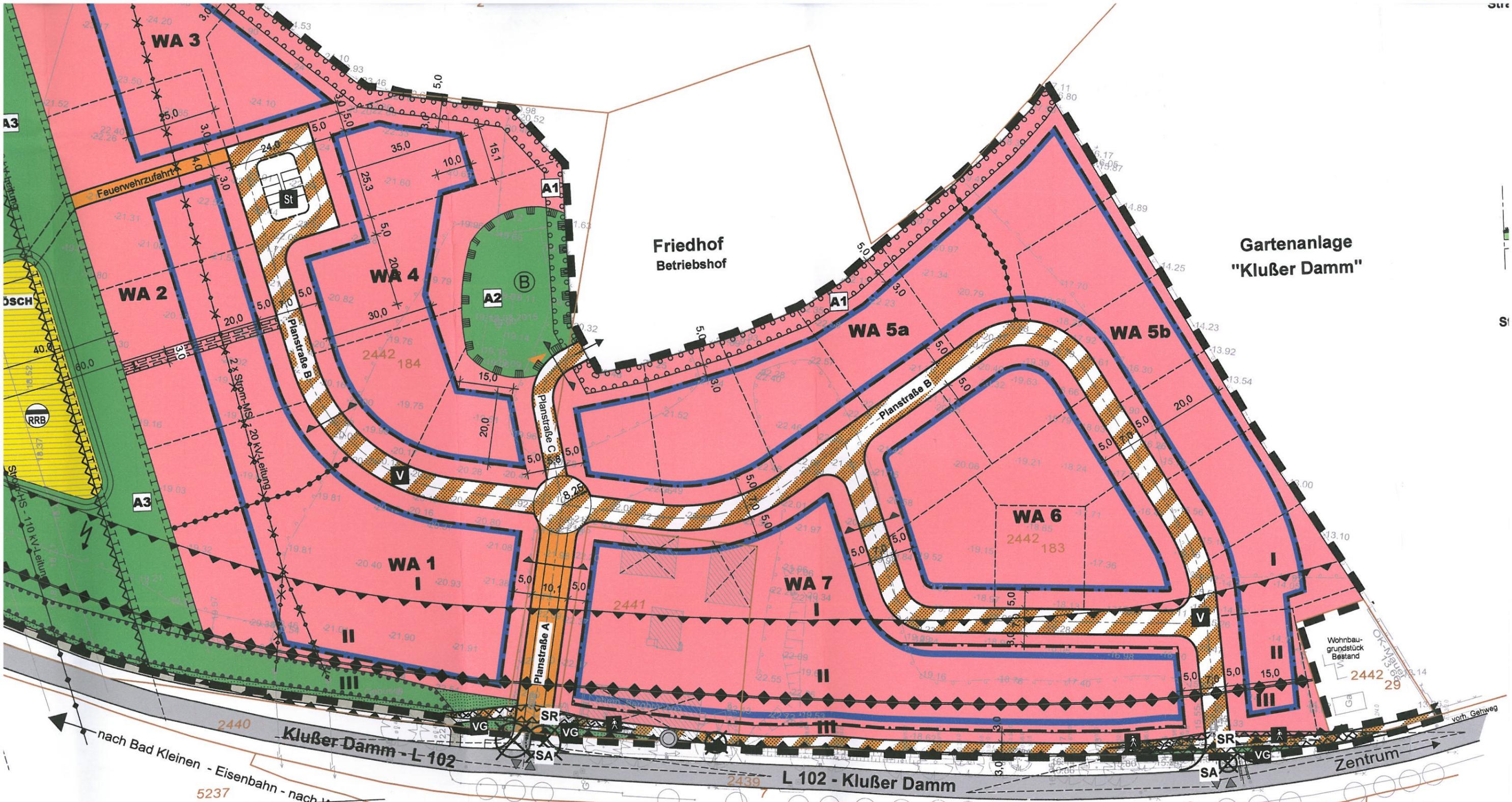
Sachverhalt:

Wismar hat als Mittelzentrum die Aufgabe und Verpflichtung auch gegenüber dem Umland Wohnbauflächen vorzuhalten. Mit der vorliegenden Planung möchte die Hansestadt die städtebauliche Entwicklung mit einem neuen und erweiterten Konzept auf den Weg bringen. Unter Einbeziehung einer südlich anschließenden Erweiterungsfläche soll nunmehr auf einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Geplant sind großzügige Wohngrundstücke zu erschließen und für den individuellen Wohnungsbau anzubieten.

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	



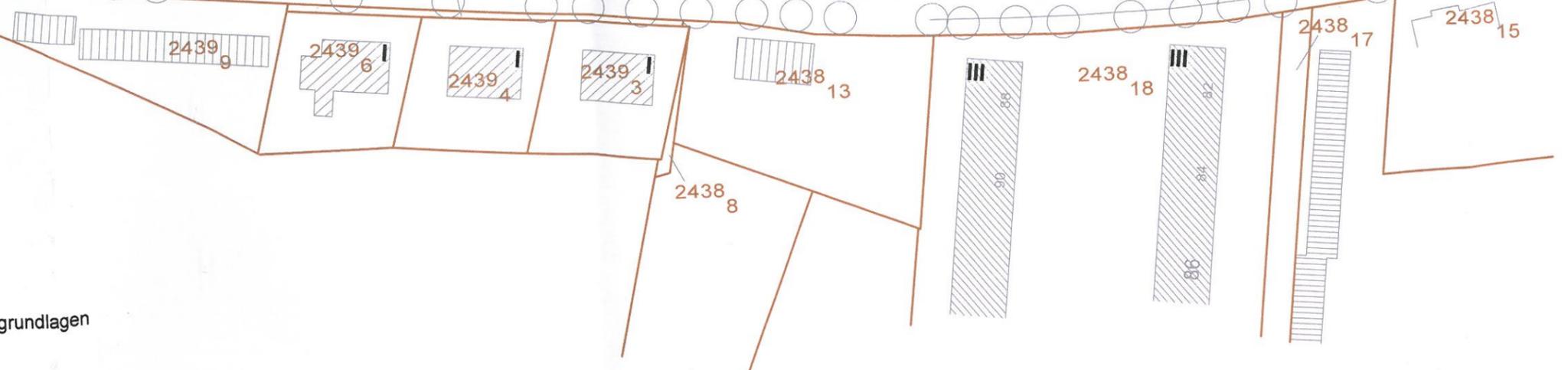
5b	I	WA 6	II
	0,4		GRZ 0,4
	TH max 4,50 m FH max 10,50 m DN 22° bis 35° WD SD (auch versetzt),		FH max 10,50 m DN 22° bis 45° SD (auch versetzt), WD

s. 58)

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlagen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Erhaltung von



artenanlage
"Karpfenteich"

Ostfriedhof

Friedhof
Betriebshof

imen_{RRB} = 1.428,00 m³
he_{RRB} = 1.785,00 m²
e_{RRB} = 0,80 m

Regenwasserüberlauf
Anschluss beim SBA Schwerin
beantragen



nach Bad Kleiner

Klüßer Damm - L 102

L 102 - Klüßer Damm

1. ZIELSTELLUNG

In der Hansestadt Wismar besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland, da in den letzten Jahren keine nennenswerten Angebote an Wohnbaulandausweisungen hinzugekommen sind. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar von 2013 wird aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte von einer Nachfrage an 400-500 Einfamilienhaus-Grundstücken ausgegangen. So ermittelte der Zensus für Wismar mehr Arbeitskräfteeinpender als -auspender. Zusätzlich vermehrte sich die Nachfrage nach einem Alterswohnsitz von Bürgern aus allen Teilen Deutschlands. Außerdem hat Wismar als Mittelzentrum die Aufgabe und Verpflichtung auch gegenüber dem Umland Wohnbauflächen vorzuhalten.

Aus den oben genannten Gründen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 beschlossen, für den Bereich Klußer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen um somit seine Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klußer Damm und dem Friedhofsgelände. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.

Der Klußer Damm ist ein Standort von mehreren, die sich z.Z. in der B-Plan-Aufstellung befinden. Er zeichnet sich im Vergleich zu anderen Standorten besonders wegen seiner naturräumlichen Lage und der dabei relativen Nähe zur Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindereinrichtungen, städtischer Nahverkehr, Fernradweg) aus.

Erste Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gab es bereits 1995. Da dieses Verfahren zu keinem Abschluss gebracht werden konnte, wurde für die Neuplanung der Beschluss aus dem Jahre 1995 aufgehoben.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Hansestadt Wismar die städtebauliche Entwicklung mit einem neuen und erweiterten Konzept auf den Weg bringen. Unter Einbeziehung einer südlich anschließenden Erweiterungsfläche soll nunmehr auf einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha ein neues Wohngebiet entwickelt werden. Geplant sind großzügige Wohngrundstücke zu erschließen und für den individuellen Wohnungsbau anzubieten.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Wismar
Flur	1
Flurstücke	2441, sowie Teilflächen aus 2442/183, 2442/184 und 2442/29

2.2 Beschreibung des Plangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klußer Damm und dem Friedhofsgelände.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage „Klußer Damm“
- im Osten durch die Straße „Klußer Damm“
- im Süden durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“
- im Westen durch den Friedhof

Die Umgebungsbebauung entlang des Klußer Damms ist vorwiegend durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt.

Das Plangebiet selbst ist bis auf das einbezogene bebaute Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei unbebaut. Das Gelände steigt von Nord nach Süd in Richtung Gartenanlage „Am Karpfenteich“ von ca. 14,00 m HN 76 auf über 20,00 m an.

2.2.2 Frühere Nutzung des Plangebietes

Große Bereiche des Plangebietes sind naturbelassene Brachflächen, die zum Teil als Zwischenlagerflächen für verschiedene Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

Eine bauliche Nutzung befindet sich ausschließlich auf dem Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei und in den Randbereichen darüber hinaus. Neben dem Gebäude der ehemaligen Bergbrauerei befinden sich hier Gebäude und bauliche Anlagen einer KFZ-Werkstatt sowie ein separates Einfamilienhaus. Eine städtebauliche Ordnung und Nutzung des Grundstückes ist nicht zu erkennen.

Neben der vorhandenen Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofes besitzt das Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei eine separate Zufahrt vom Klußer Damm aus.

Der Bestandsschutz des vorhandenen KFZ-Gewerbebetriebes wird durch die Überplanung und Einbeziehung des Geländes in den B-Plan nicht berührt. Für eine perspektivische Entwicklung werden mit dem Bebauungsplan Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgegeben. Die räumliche Ordnung des Grundstückes berücksichtigt eine durchgängige Wegeführung des Geh- und Radweges von Kluß nach Wismar sowie die verkehrliche Neuerschließung des Grundstückes.

3. RECHTSGRUNDLAGEN / VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

- Gesetz für Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

3.2 Kartengrundlage

Plan- und Kartengrundlage ist die durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek durchgeführte Vermessung vom März 2015 sowie die Angaben des Katasteramtes bezüglich der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger, 3°-Meridianstreifen, Krassowski-Ellipsoid, S42/83
Höhenbezug: ca. HN76 (GPS)

Für die Darstellung von angrenzenden Randbereichen außerhalb des Plangebietes wurden Unterlagen des KGIS und sonstige Pläne zu Grunde gelegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist im Bereich Klußer Damm eine zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst neben dieser Wohnbaufläche auch die ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich der Bergbrauerei sowie die sich südlich anschließenden Grünflächen.

Da die derzeitige Ausweisung der gewerblichen Baufläche sowie der Grünfläche auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes nicht mehr den Entwicklungszielen der Hansestadt Wismar in diesem Bereich entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33/15 geändert und der Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbaufläche dargestellt (60. Änderung des FNP).

Damit werden die Planungen der Hansestadt Wismar in Übereinstimmung gebracht.

4. PLANERISCHES GRUNDKONZEPT

4.1 Bauungskonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplanten Wohngebäude sollen auf großzügig geschnittenen Grundstücken in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baubereiche werden Baugrenzen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie die örtliche Bauvorschriften geben Rahmenbedingungen vor, die gewährleisten, dass sich die zukünftigen baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnissen anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Wohnbauflächen	40.098,0 m²	65,87
2.	Verkehrsflächen gesamt	6.110,4 m²	10,04
	Planstraßen A-C	5.368,7 m ²	
	Geh- und Radweg	741,7 m ²	
3.	Grünflächen gesamt	12.606,3 m²	20,71
	Biotop	1.217,4 m ²	
	Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt	2.751,2 m ²	
	Verkehrsgrün	465,5 m ²	
	Ausgleichsfläche	8.172,2 m ²	
4.	Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenwasserrückhaltebecken)	2.056,0 m²	3,38
Gesamtfläche des Plangebietes		60.870,7 m²	100,00

Kapazitäten

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung in den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 ist mit der Errichtung von ca. 96 Wohneinheiten im Maximum zu rechnen.

Innerhalb der WA-Gebiete wird keine gebäudebezogene Baugrenze festgesetzt. Aufgrund einer Abschätzung und im Verhältnis möglicher Bebauung zur Grundstücksfläche ist die maximale Wohnungsanzahl jedoch hinreichend genau einzuschätzen.

4.2 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch die verkehrliche Anbindung an den Klußer Damm gewährleistet. Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt südlich der ehemaligen Bergbrauerei. In diesem Bereich befindet sich auch derzeit die Zufahrt zum Betriebshof des Wismarer Friedhofes.

Zur inneren Erschließung und Zufahrt der einzelnen Baugrundstücke ist eine komplette Neuerschließung des Wohngebietes geplant.

Die Hauptzufahrtsstraße in das B-Plan-Gebiet wird als Erschließungsstraße in Asphaltbauweise mit beidseitigen Nebenanlagen, die durch Hochborde von der Fahrbahn getrennt sind, ausgeführt. Nach ca. 60 m verteilt ein verkehrsberuhigter Kreisverkehrsplatz die ankommenden Verkehre.

Die vom Kreisverkehrsplatz ausgehenden Planstraßen zur Erschließung der privaten Grundstücksflächen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit Parkständen und Bäumen wohngebietsgerecht ausgebildet.

Die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs bleibt mit der künftigen Verkehrsführung mit geänderter Linienführung gewährleistet.

Zur Weiterführung des Geh- und Radweges aus Richtung Kluß in Richtung Stadtzentrum wird parallel zum Klußer Damm innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Verkehrsfläche als Geh- und Radweg festgesetzt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Um dem dringenden Wohnbedarf in der Hansestadt gerecht zu werden, wird die Planung des Baugebietes auf die Hauptnutzung Wohnen orientiert.

Mit dem Ausschluss der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –qualität vermieden.

Die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch Lärmemissionen wie den Straßenverkehr Klußer Damm, den Schienenverkehr der vorhandenen Bahnstrecke und die Bewirtschaftung des Betriebshofes des Friedhofes spricht gegen eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im künftigen Wohngebiet.

Durch die vorhandenen zentralisierten Verwaltungsstrukturen in der Hansestadt Wismar besteht kein Bedarf für die Errichtung weiterer Verwaltungseinrichtungen im Plangebiet.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe befinden sich in angemessener und zumutbarer Entfernung zum Plangebiet, so dass sie nicht innerhalb desselben zulässig sein müssen.

Vertikale Gliederung von Baugebieten

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Aufnahme von den zulässigen und genannten gewerblichen Einrichtungen denkbar und erwünscht. Die Zulässigkeit soll sich jedoch auf die Erdgeschosszonen beschränken, um im Obergeschoss bzw. in den Obergeschossen ein weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen.

Festsetzung höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den WA-Gebieten 2 - 6 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Planerisches Ziel ist hier, den offenen und großzügigen Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten, dem Eigentümer aber auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen sowie von Gebäudehöhen bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, bei Attikaausbildung die Höhe der obersten Wandbegrenzungskante.

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Traufhöhe von Zwerchgiebeldächern darf die maximal zulässige Traufhöhe um eine Höhe von max. 1,20 m überschreiten.

Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmdächern als die höchstgelegene Schnittgerade der Dachschenkel definiert.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben gilt die mittlere Höhenlage der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. Planstraße B).

Anzahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

In den Wohngebieten WA1 und WA 7 wird festgesetzt, dass hier nur Gebäude mit mindestens 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Zusätzlich zu der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist auf den Gebäuden die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und mit einem Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand dieses Vollgeschosses von umlaufend 1,50 m zulässig. Da Treppenräume möglichst eine durchgängige Außenwand haben sollen, darf im Bereich des Treppenraumes der Rücksprung des Staffelgeschosses von 1,50 m entfallen.

Mit dieser Festsetzung soll die Höhenwirkung der Gebäude reduziert werden und den Übergang zu der umliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung harmonisch zu gestalten.

Die Festsetzungen zur Höhe werden als ausreichend erachtet, um die städtebauliche Gesamtidee zum Ausdruck zu bringen. Die festgesetzten Höhen entsprechen dem am Ort im Wesentlichen bereits vorhandenen Spektrum. Die mögliche Überschreitung der Höhenfestsetzungen durch technische Anlagen wurde deshalb gewählt, um einen Spielraum für technisch notwendige Anlagen bezüglich der Höhenüberschreitung einzuräumen.

Grundflächenzahl

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Dies bedeutet, dass die gemäß GRZ möglichen Grundflächen als Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren ist und dadurch die städtebaulich gewollte offene Bauweise gefördert wird. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Hier können Gebäude mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die bereichsweise Gliederung der möglichen Bauweisen erfolgte unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen.

5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze

Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Einschränkungen zulässig sind:

Unterschieden wird hier zwischen den offenen und den überdachten Stellplätzen bzw. Garagen, da sie einen unterschiedlichen Einfluss auf das räumliche Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes haben.

Gemäß § 23 (5) BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht und den Straßengrenzen (Planstraße A und B) die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen aber die straßenseitige Baugrenze der Planstraße A und B um 2 m überschreiten.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen (Planstraßen A und B) und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht ausgeschlossen. Die straßenseitige Baugrenze darf nur durch Anlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für die Müllbehälter überschritten werden.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein Allgemeines Wohngebiet mit städtischem Charakter handelt, werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung, die eher zu einer Kleinsiedlung gehören, ausgeschlossen.

5.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist insgesamt sehr gut an das Verkehrsnetz der Hansestadt Wismar angeschlossen. Es befindet sich westlich der Straße „Klußer Damm“, die das Stadtzentrum mit der nahe gelegenen Ortschaft Lübow und dem attraktiven Natur- und Landschaftsraum verbindet.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A, die beidseitig mit einem 2,30 m breiten Gehweg ausgebildet wird. Über einen verkehrsberuhigenden Kreisverkehr teilt sich der Verkehrsstrom in die nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete. Im nördlichen Bereich erhält die Planstraße B einen Anschluss an den Klußer Damm. Im südlichen Bereich endet die Planstraße A in einer Wendeanlage. Ebenfalls vom Kreisverkehr abgehend, wird über eine neu zu errichtende Zufahrtstraße der Betriebshof des städtischen Friedhofes erschlossen.

Verkehrsflächenausbau

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Die Straßenplanung ist mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

Mischverkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich

Die Planstraße B und C werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Das im südlichen Planbereich vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken wird gleichzeitig als Löschwasserteich ausgebildet. Als Zufahrt für die Feuerwehr wird ein 4,00 m breiter Weg, der an die Wendeanlage der Planstraße B anschließt, vorgesehen.

Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist die Zugänglichkeit zur Löschwasserentnahmestelle zu gewährleisten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E -Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 ausgebildet werden. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist beim EVB Wismar mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

Grundstückszufahrten

In den WA 2 bis WA 6 – Gebieten ist je Grundstück maximal eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 6,00 m an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Eine Front an privaten straßenbegleitenden Stellplätzen soll somit ausgeschlossen werden. Ein begrünter Vorgartenbereich soll hierdurch gesichert werden.

Sichtdreiecke

Im Bereich der Anbindung der Planstraßen A und B an den Klußer Damm sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche sind im Plan gekennzeichnet (Sichtdreiecke) und befinden sich zum größten Teil auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Nur im Anbindebereich der Planstraße B an den Klußer Damm befinden sich schmale Baugrundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

5.1.6 Geh- und Radweg.

Entlang der Straße „Klußer Damm“ verläuft ein überregionaler Radweg. Von Lübow über Kluß kommend endet der Ausbau zur Zeit südlich des Grundstückes der ehemaligen Bergbrauerei.

Dieser wird mit Umsetzung des B-Plangebietes parallel zum Klußer Damm weitergeführt bis er in der Nähe der Anbindung der Planstraße B an den Klußer Damm an einen vorhandenen Radweg anschließt.

5.1.7 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern und der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar sind die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen (mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung) sowie für Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Einrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren.

Eine flächenhafte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen. Ausnahme bildet hier die Ausweisung von 6 Stellplätzen im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende der Planstraße B.

Im Verkehrsraum der Planstraße B (Mischverkehrsfläche) sind 9 öffentliche Stellplätze auszuweisen. Die Lage der Stellplätze ist in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten zu wählen. Zur Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung sind den Stellplätzen Bäume im öffentlichen Straßenraum zuzuordnen.

Diese straßenbegleitende Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wird als ausreichend erachtet.

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen.

5.2 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Hansestadt Wismar in dem neuen Wohngebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten werden traditionelle und moderne Formen der Dachgestaltung berücksichtigt. Mit dem Planungsziel entlang des Klußer Dammes mehrgeschossige Stadtvillen moderner Architektur errichten zu können, wird in den Baufeldern WA 1 und WA 7 das Flachdach als zulässige Dachform aufgenommen.

Außenwände

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb unzulässig.

Nebenanlagen

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude errichtet, soll deren äußere Gestaltung dem Haupthaus angepasst werden, so dass ein gesamtheitliches Bild entsteht.

Für die Außenwirkung von Gebieten ist auch wichtig, dass Abfallbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter nicht vom öffentlichen Raum aus sofort einsehbar sind. Deshalb wird auf die Einfriedung derselben orientiert und eine entsprechende Festsetzung zur Umkleidung derselben getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Da die Gestaltung von befestigten Flächen wesentlich für das Erscheinungsbild ist, sind die Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken nur als kleinformatige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengitter oder als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.

Einfriedungen

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der maximalen Höhen werden jedoch Einschränkungen getroffen.

Die Höhe der Einfriedung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird auf 0,75 m begrenzt, um den offenen Charakter der Wohnstraßen (Planstraße A und B) zu gewährleisten. Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

Die Verwendung von Maschendraht- und Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit der Pflanzung lebender Hecken soll dazu beitragen, diese Form der Einfriedung natürlich zu gestalten

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als besonders bedeutungsvoll erachtet. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbung an Hauswänden ist nur im Bereich der Erdgeschosszone der Hauptgebäude zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,5 m² betragen.

Zusätzlich können freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

Die Aufstellung von Warenautomaten bzw. deren Anbringen an Fassaden ist unzulässig.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Als Hauptachse für sämtliche Erschließungsanforderungen ist die Straße Klußer Damm zu betrachten. Hier befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die als Anschlusspunkt für die neu zu verlegenden Systeme innerhalb des B-Plan-Gebietes dienen.

Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

6.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Im Klußer Damm befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist erst nach Einbindung in das städtische Versorgungsnetz möglich. Die Einbindung des Plangebietes in die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH ist über die Planstraßen A und B vorzubereiten und als Ringleitung auszuführen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße Klußer Damm vorhanden und somit auch zu nutzen.

Über Hauptleitungen, die in der Planstraße B vorzusehen und an das übergeordnete Netz anzubinden sind, hat die Entsorgung aus dem Plangebiet zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuleiten.

Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt grundsätzlich gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar.

Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Im Plangebiet ist eine zentrale Regenwasserkanalisation vorgesehen. Aufgrund der Topographie des Geländes ist es aber nicht möglich, sämtliches anfallendes Oberflächenwasser der zentralen Regenwasserkanalisation zuzuführen und im Freigefälle zu entwässern. Am Tiefpunkt im südlichen Bereich des B-Planes ist deshalb ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in das öffentliche und private Grundstücksflächen entwässern. Das Becken erhält einen Drosselabfluss zur Überstausicherung, der an vorhandene Vorflutleitungen anschließt. Diese verlaufen entlang der Straße Klußer Damm. Der Anschluss an das vorhandene Vorflutsystem ist beim Baulastträger zu beantragen.

Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen und/oder soweit es aufgrund der Bodenbeschaffenheit überhaupt möglich ist, eine

Rückhaltung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorzusehen.

Zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung können Sickerschächte und Regenwasserzisternen auf den Grundstücken angelegt werden.

6.4 Elektroenergieversorgung

Strom- und Gasleitungen befinden sich im Klußer Damm und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden.

Die Hansestadt Wismar wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch den Versorgungsträger nach Herstellung der erforderlichen Leitungen sichergestellt werden. Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Die Hansestadt Wismar geht darüber hinaus davon aus, dass im Straßenraum ausreichend Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung zur Verfügung stehen. Weitere Flächen werden deshalb nicht ausgewiesen und festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 110-kV-Freileitung, die von der E.DIS AG betrieben wird. Dabei handelt es sich um die 110-kV-Freileitung Schutow-Wismar (HT-0003), insbesondere um den Freileitungsabschnitt Mast 193-195. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Der erforderliche Schutzbereich von 46 m (beidseits der Trassenachse 23 m) ist im Plan gekennzeichnet. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind die Sicherheitsabstände entsprechend der "Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen" einzuhalten. Diese Hinweise sind als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

6.5 Gasversorgung

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

6.6 Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch entsprechende Fernmeldeversorger ist die Verlegung von Fernmeldeanlagen zu gewährleisten. Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

6.7 Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S.522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), hat die Hansestadt Wismar 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. In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die städtische Feuerwehr gewährleistet.

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

Für die Löschwasserbereitstellung ist am Standort auf das öffentliche Hydrantennetz zurückzugreifen. Darüber hinaus wird im Plangebiet das Regenwasserrückhaltebecken zu Löschwasserzwecken genutzt und entsprechend ausgebaut.

Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet werden. Beim Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden.

7. TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

7.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in den beantragten Wasserschutzgebieten der weiteren Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Friedrichshof, die der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar dient. Deshalb sind bei allen Planungen die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

7.2 Gewässerschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässerbiotop (HWI00207). Es wird innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichnet und in der Planzeichnung vollflächig als geschütztes Biotop festgesetzt. Vorgesehen ist zudem die Wiederherstellung des Ausgangszustandes durch Entschlammung bzw. Entfernung von Fremdsubstrat als Ausgleichsmaßnahme. Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt insofern keine Beeinträchtigung, sondern eine vollflächige Wiederherstellung des geschützten Biotops mit entsprechend positiver Auswirkung.

Eventuell im Plangebiet vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Hierauf ist besonders während der Bauphase zu achten.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.