

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0690 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 20.01.2017 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh- Straße- Dahlberg" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.02.2017
Gremium	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh- Straße- Dahlberg zuzustimmen.
Die Gemeinde Lübow hat keine weiteren Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Planungsziel besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums. Auf dem Gelände wird beabsichtigt eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen- Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung zu errichten.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Pflegezentrums mit bis zu 130 Plätzen nach modernsten Standards geplant. Im Außenbereich des Pflegezentrums werden Gärten, Terrassen und Wege angelegt um eine hohen Aufenthaltsqualität zu erreichen.

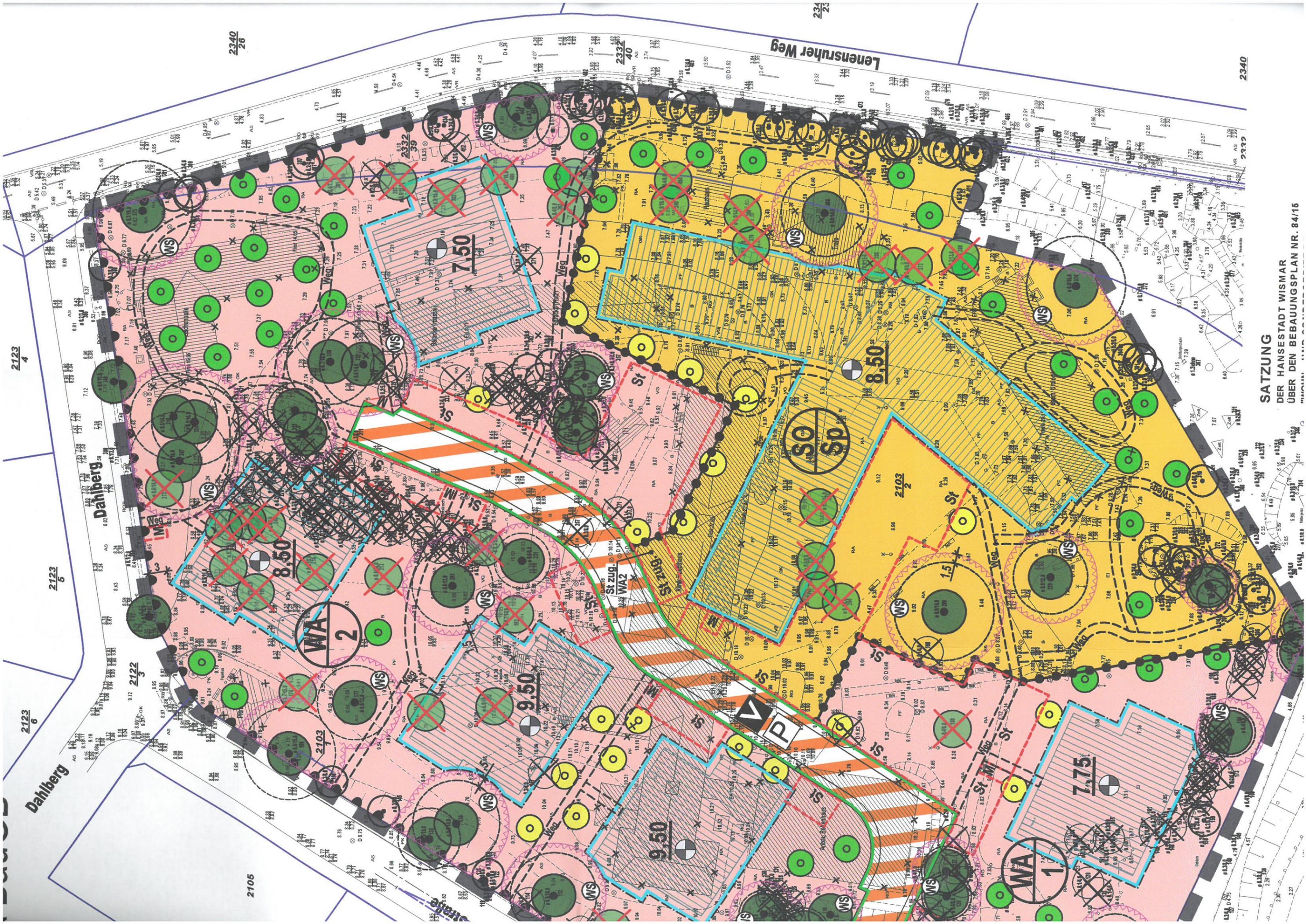
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ festgesetzt.

Südwestlich, westlich und nördlich des Pflegezentrums werden sechs Appartementhäuser mit je 15 Wohneinheiten errichtet. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden identische Festsetzungen getroffen. In den Appartementhäusern soll Wohnen in Form von Mehrgenerationenwohnen realisiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Anlage/n: Auszug Entwurf B-Plan und 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	



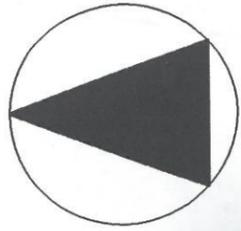
SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

TEIL B - TEXT

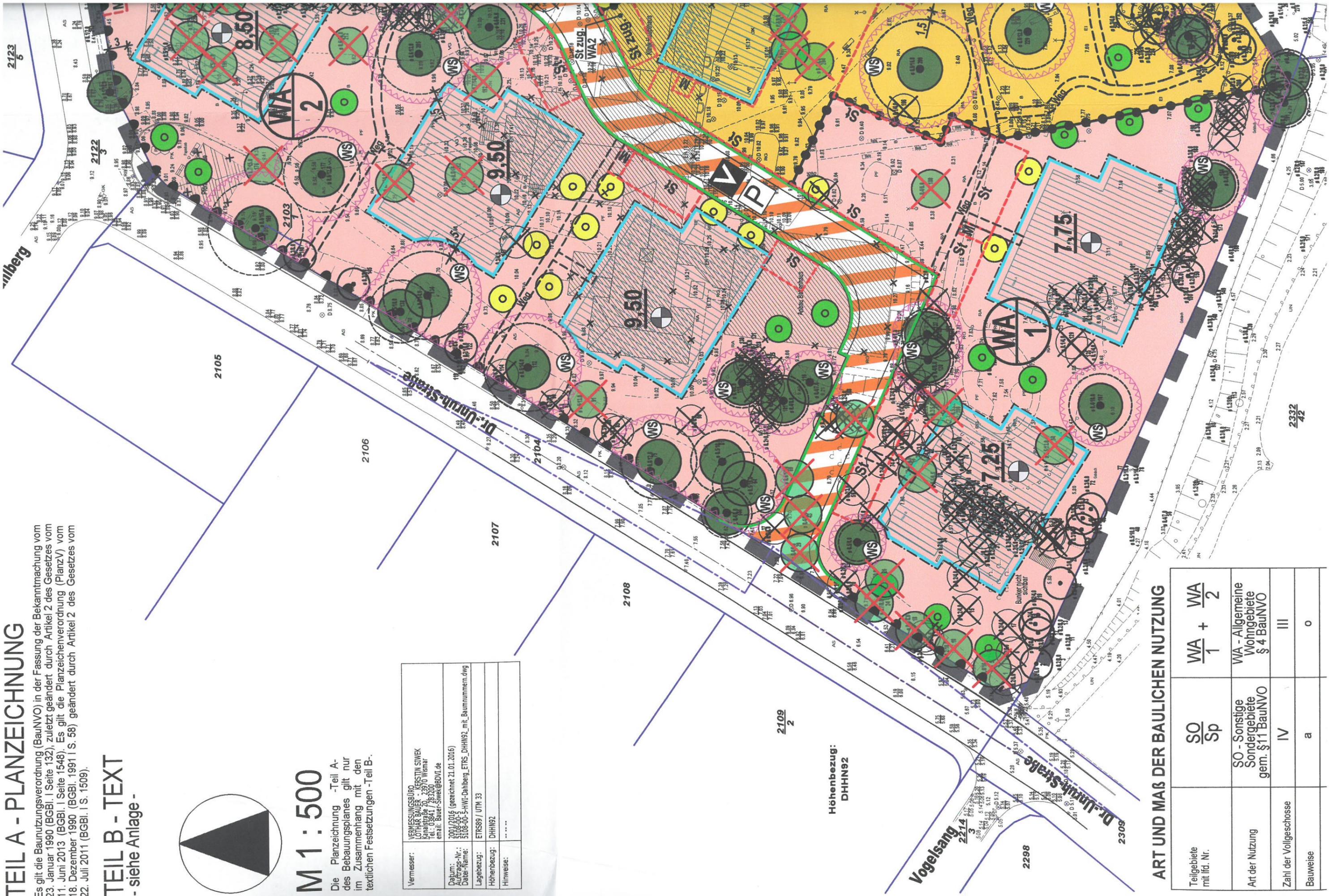
- siehe Anlage -



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalarstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwiek@BDVI.de
Datum:	2001/2016 (gezeichnet 21.01.2016)
Auftrags-Nr.:	5108-00-3-HWT-Dahlberg_ETRS_DHHH92_mit_Baumnummern.dwg
Daten-Name:	5108-00-3-HWT-Dahlberg_ETRS_DHHH92_mit_Baumnummern.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHH92
Hinweise:



Höhenbezug:
DHHH92

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	$\frac{SO}{Sp}$	$\frac{WA}{1} + \frac{WA}{2}$	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Art der Nutzung	SO - Sonstige Sondergebiete gem. §11 BauNVO		
Zahl der Vollgeschosse	IV	III	
Bauweise	a	o	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

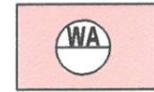
Planzeichen

Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen

Par. 9 (1) 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Par. 9 (1) 6 BauGB

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 15 Wohnungen

Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)
- Seniorenpflegeeinrichtung



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB
Par. 16 - 21a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Höhenbezugspunkt z.B. 8,50m ü DHHN92

III
0,4
OK_{max} 14,00m
8,50

BAUWEISE

Par. 9 (1) 2 BauGB
Par. 22 u. 23 BauNVO

abweichende Bauweise

offenen Bauweise

Baugrenze

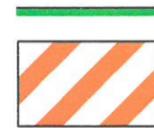
a
o

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

private Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

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

Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

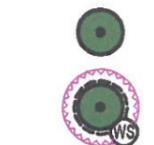
Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St = Stellplätze, M = Müllbehälter

Par. 9 (1) 4 Bau

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNV
Par. 16 (5) BauN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar

Par. 9 (7) BauG



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Baum / Hecke



vorhandener Zaun/Böschung

9,55

Höhenangabe in Meter ü DHHN92



Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



künftig entfallende Darstellung, z.B. geschützter Baum nach Par. 18 NatSchAG M-V



Sonstiger Baum



mögliche Neuanpflanzung zur Gestaltung



geplanter Weg



Sichtdreieck



Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr. 1

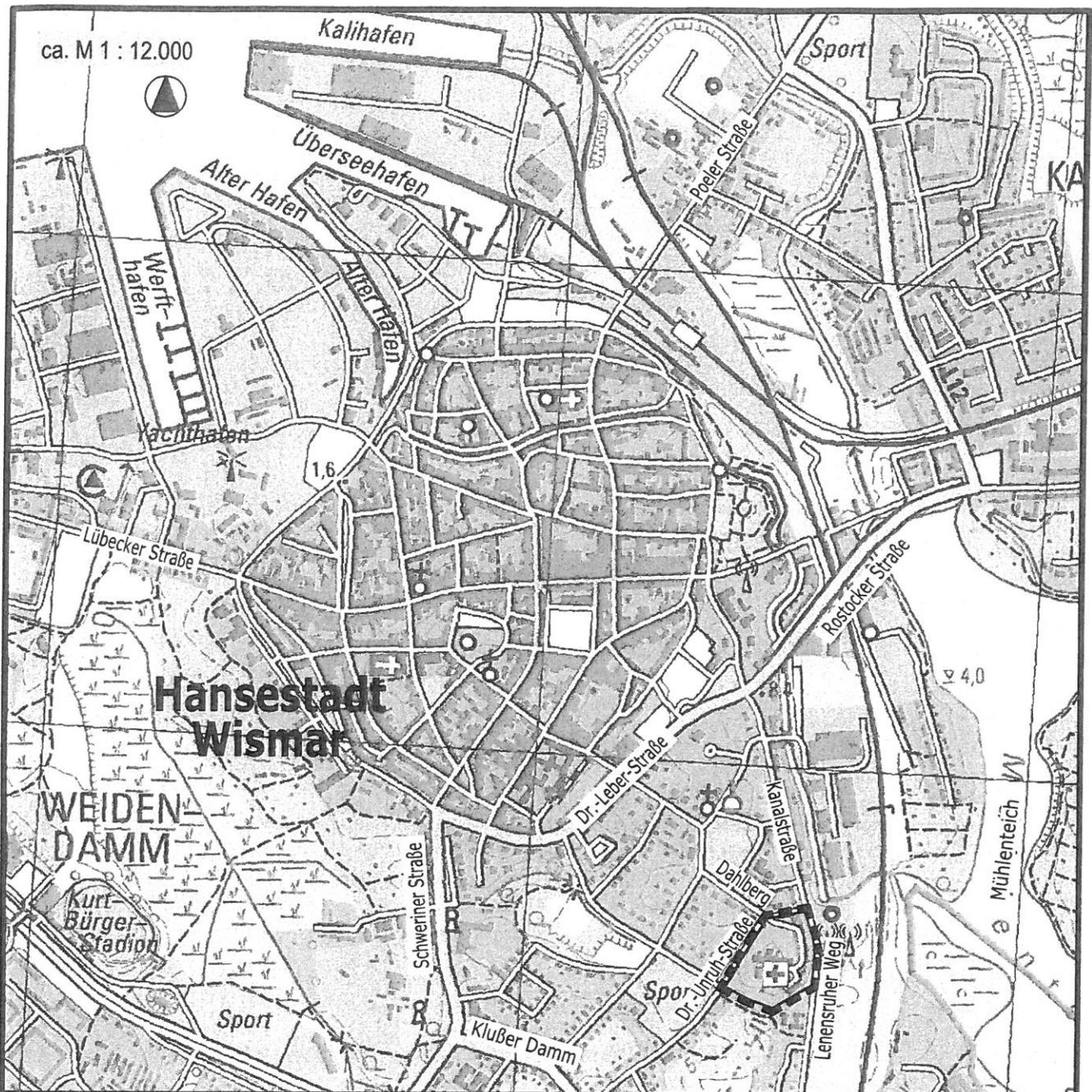


Gebäude - geplant

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

FD

FD-Flachdach



HANSESTADT WISMAR



STAND: ENTWURF

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
"WOHN- UND SONDERGEBIET
DR.-UNRUH-STRAÙE - DAHLBERG"
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Abb. 3: Luftbild mit skizzierten Geltungsbereich und Umgebungsbebauung
(Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

5.2 **Naturräumlicher Bestand**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wismar Süd“, östlich der Dr.-Unruh-Straße und umfasst das ehemalige Krankenhausgelände.

Westlich grenzt an das Plangebiet die Dr.-Unruh-Straße mit angrenzender Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Dahlberg mit angrenzender Wohnbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch den Lenensruher Weg begrenzt, an den sich eine Fläche für Industrie und Gewerbe anschließt. Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg, an den eine Grünfläche mit Spielplatz angrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Außengelände der Evangelischen Schule Robert Lansermann.

Der Plangeltungsbereich wird dem Biotoptyp Brachfläche der Siedlungsgebiete zugeordnet. Auf der Fläche befinden sich die nicht mehr genutzten und leerstehenden Gebäude und vorhandene Verkehrsflächen wie Zufahrt, Wege und Parkmöglichkeiten. Auf den Verkehrsflächen hat sich bereits teilweise eine krautige Vegetation etabliert. Auf den nicht versiegelten Flächen befinden sich parkartig angelegte Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzen (Einzelbäume, Baumgruppen, Sträucher und Ziergehölze). Vor allem in den Randbereichen sind Gehölzbestände aus älteren und jüngeren Einzelbäumen, sowie spontan aufgewachsenen Bäumen und Sträuchern vorhanden.

6. **Planungsziele**

Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums. Die vorhandenen Gebäude sind leerstehend, das Grundstück ist an die HP&P development GmbH Gießen veräußert worden. Das Unternehmen beabsichtigt, auf dem Gelände eine

Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung zu errichten.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Pflegezentrums mit bis zu 130 Plätzen nach modernsten Standards geplant. Im Außenbereich des Pflegezentrums werden Gärten, Terrassen und Wege angelegt um eine hohen Aufenthaltsqualität zu erreichen. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ festgesetzt.

Südwestlich, westlich und nördlich des Pflegezentrums werden sechs Appartementhäuser mit je 15 Wohneinheiten errichtet. Südwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA1, nordwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden identische Festsetzungen getroffen. In den Appartementhäusern soll Wohnen in Form von Mehrgenerationenwohne realisiert werden. Das generationenübergreifende Wohnen dient der Entwicklung eines lebendigen Miteinanders bei der Bewältigung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-Unruh-Straße. Innerhalb des Plangebietes werden eine Straße zur internen Erschließung und Fußwege angelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar ist für die Umsetzung dieses Konzeptes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen um die Qualität der Umgebung zu wahren. Für diese Nutzungen wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Standorte gibt.

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß der derzeit geltenden BauNVO nicht zulässig. Sollte sich die BauNVO während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar dahingehend ändern, dass Ferienwohnungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig/ausnahmsweise zulässig sind, wäre eine zusätzliche Festsetzung zu treffen, um Ferienwohnungen auszuschließen. Die Entwicklung von Ferienwohnungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ist nicht städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar.

Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (Sp) dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes mit max. bis zu 130 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:

Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Senioren, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,

Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,

Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,

Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,

Schank- und Speisewirtschaften, Café's,

Nicht störende Handwerksbetriebe,

Gästezimmer,

Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Die zulässigen Nutzungen werden dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes entsprechend festgesetzt.

Die maximale Verkaufsraumfläche von 200 m² für Läden wird festgesetzt, um unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden und unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes der Einrichtung. Es wird damit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Pflegeeinrichtung entsprochen.

Dienstleistungsunternehmen (z.B. Friseur) sind unter dem Punkt der nicht störenden Handwerksbetriebe erfasst.

Alle Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen (z.B. Gästezimmer für Besucher).

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl in dem Sonstigen Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ wird auf 0,4 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird den Zielen und Ansprüchen der Baugebiete unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der baulichen Umgebung, die bisher überwiegend zweigeschossig mit Steildach ausgebildet ist. Der auf dem Grundstück vorhandene bauliche Bestand ist überwiegend dreigeschossig mit Steildach und mit viergeschossigen Anbauten. Die Höhen lassen drei- bis viergeschossige Gebäude zu. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gesondert festgesetzt. Die Gebäude werden in den naturräumlichen Bestand, der erhalten wird, integriert.

Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte (maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens).

Wenn die mittlere Höhe der Eckpunkte eines Gebäudes um mehr als 0,50 m von der Höhe eines Eckpunktes abweicht, kann von den festgesetzten Höhenbezugspunkten abgewichen werden.

Die Möglichkeit der Abweichung von den festgesetzten Höhenbezugspunkten wird aufgrund der vorhandenen Geländeform gegeben. Mit der Festsetzung wird ein besseres Einfügen der Gebäude in das vorhandene Geländeniveau ermöglicht und das Erfordernis von geländeausgleichenden Aufschüttungen und Abgrabungen auf diese Weise verringert.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.

Für das Gebäude der Pflegeeinrichtung ist diese Festsetzung notwendig. Das Konzept ist im Rahmen der der offenen Bauweise nicht umsetzbar. Ansonsten

gilt im Plangebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 die offene Bauweise.

**7.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Auf diese Weise werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und Fehlentwicklungen verhindert.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 15 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Die Beschränkung der Wohneinheiten wird getroffen, um unerwünschten Entwicklungen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Gebäude vorzubeugen.

**7.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als private Straße festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der internen Erschließung des Plangebietes.

Der Verlauf der Straße wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Planungsziele gemäß Vorgabe des Projektentwicklers gewählt.

**7.7 Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit von Zufahrten in das Plangebiet beschränkt. Damit wird den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entsprochen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Es sind Standorte für Anpflanzgebote für Ausgleichspflanzungen und Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung in der Planzeichnung dargestellt.

Die Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung sind beispielhafte Darstellungen und stellen keine Anpflanzgebote dar.

Darüber hinaus befinden sich am Plangebietsrand weitere Standorte, die für Neuanpflanzungen zu gestalterischen Zwecken genutzt werden können bzw. die für Ausgleichspflanzungen geeignet sind. Diese sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

9.1 Dächer

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern wird aus gestalterischen Gründen gemäß einer modernen Wohnform und aus Gründen der Nachfrage festgesetzt. Darüber hinaus werden Flachdächer gewählt, weil diese geeignet sind, um begrünte Dachflächen auszubilden.

9.2 Fassaden

Die Fassaden sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ als hell geputzte Außenflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten oder braunen Farbtönen zulässig.

Mit den Festsetzungen zu Fassaden werden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung gegeben.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Festsetzungen 3.1 bis 3.3 gelten nicht für Hinweisschilder.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen ist die Errichtung von Werbeanlagen bedarfsgerecht möglich.

9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

9.6 Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand

Für die Umsetzung der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung sollen über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.84/15 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Demnach werden nur Eingriffe in den geschützten Baumbestand ermittelt.

Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher werden nur die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützte Einzelbäume berücksichtigt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Begründung des Eingriffs

Bei unserer immer älter werdenden Gesellschaft („In Deutschland waren 1990 rund 15 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter. 2011 waren es bereits rund 21 %.“ Statistisches Bundesamt, Alter im Wandel, 2012) besteht ein wachsender Bedarf an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen.

Laut der Pflegesozialplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2015 wird „der Anteil der Bevölkerung ab 75 Jahren [...] von heute [2015] 10,6% auf 13,4 % im Jahr 2030 steigen. [...] In den Städten Wismar und Grevesmühlen werden die Anteile der älteren Einwohner ab 75 Jahren im Jahr 2030 voraussichtlich bei 17% und damit am höchsten liegen, während sie mit 9% im Amt Grevesmühlen-Land am niedrigsten sein werden.“

„In der Altersgruppe der Bevölkerung ab 75 Jahren sind die Pflegebedarfsquoten vergleichsweise hoch, so dass bei einer Zunahme der Zahl der älteren Menschen auch mit einem Anstieg der Zahl der Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf zu rechnen ist. Die hohen Anteile älterer Menschen an der Bevölkerung in Nordwestmecklenburg haben zur Folge, dass auch entsprechend viele Menschen auf Hilfe und Unterstützung angewiesen sind. Am Jahresende 2013 waren im Landkreis Nordwestmecklenburg 6.472 Personen pflegebedürftig (4,2% der Bevölkerung). Die Anteile waren in den Städten Wismar und Grevesmühlen mit 5% bzw. 5,1% am höchsten und im Amt Grevesmühlen-Land mit 3% am niedrigsten.“ („Pflegesozialplanung im

Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Schwerpunkt ‚Wohnen im Alter‘“, ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, 2015)

Für die Errichtung der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung wird durch den Antragsteller, der Seniorenresidenz "Dr.-Unruh-Strasse, Wismar" Immobilien GmbH & Co. KG aus Gießen, ein ehemaliger Krankenhausstandort nachgenutzt, sodass keine wertvollen und höherwertigen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden (vgl. §1a BauGB). Zudem bietet sich der Standort für die Umsetzung solch einer Pflegeeinrichtung aufgrund der Standortqualitäten wie zentraler Lage, guter verkehrlicher Anbindung und des vorhandenen parkartigen Baumbestandes an. Weitere Standorte wurden daher nicht untersucht. In Abstimmung mit der Hansestadt Wismar wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Pflegeeinrichtung gesichert und zusätzliches Wohnen etabliert wird.

Das aktuelle städtebauliche Konzept ist das Ergebnis aus mehreren Konzeptvarianten. Hier wurde bereits eine Optimierung der Stellung der Gebäudelage, Erschließungsachsen und Stellplätze vorgenommen, sodass der für das Gelände prägende Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt.

Bei Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurde neben der Nachnutzung und optimalen Ausnutzung des Standortes auch darauf geachtet, dass der parkartige Charakter erhalten bleibt, durch Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen und durch die Planung neuer parkartiger Grünflächen und dass die Bewahrung des Erscheinungsbildes prägender Einzelbäume in der räumlichen Struktur beachtet ist.

Das ehemalige Krankenhausgelände ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Es ist bereits bebaut und planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Baugebietsfläche dargestellt und somit künftig für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Für das gesamte Gebiet des ehemaligen Krankenhausgeländes wird ein Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Die für das Gebiet prägenden Bäume, z.B. Rotbuche (Baum-Nr. 209, ABBILDUNG 4), bleiben weitestgehend erhalten.