

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV01/2017-1239
Gemeinde Dorf Mecklenburg		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	31.03.2017
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 79/11-2 "Wohngebiet Lenensruher Weg - Bereich Schule" der Hansestadt Wismar			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	09.05.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg	
N	16.05.2017	Haupt- und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 79/11-2 „Wohngebiet Lenensruher Weg – Bereich Schule“ zu. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der geplanten baulichen Umnutzung des Geländes des ehemaligen Betonwerkes wird eine städtebauliche Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Zunächst wurden Rückstände baulicher Anlagen und befestigte Flächen wie Treppen und Betonflächen, großformatige Betonplatten des Parkplatzes sowie erheblicher Bauschutt, Müllablagerungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Innerhalb des Plangebietes soll Baurecht für eine Schule mit allen dazugehörigen Anlagen und Sportplatzflächen geschaffen werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Lenensruher Weg mit einer Ein- und Ausfahrt im Norden des Plangebietes. Im Zuge der Planung werden darüber hinaus Flächen für Bushaltestellen am Lenensruher Weg berücksichtigt.

Anlage/n:

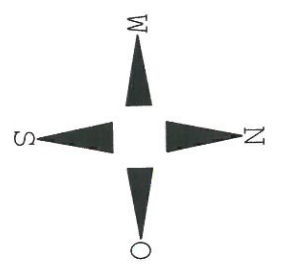
Auszug B-Plan Entwurf und Auszug Begründung

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	

über den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 Wismar

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeit

Es gilt die Pl.

Artikel 2 des

1. Festsetz

Maß der bei

GRZ

I

(III*)

FH

Bauweise, I

a

Flächen für

Verkehrsflä

Grünfläche

Sonstige

Planunge

Pflege un

(§ 9 Abs.)

LW

LW-E

LPB III

LPB IV

LW_{emp} = 2,00 m

2. Da

5238

5239

5240

5241

5242

5243

5244

5245

5246

5247

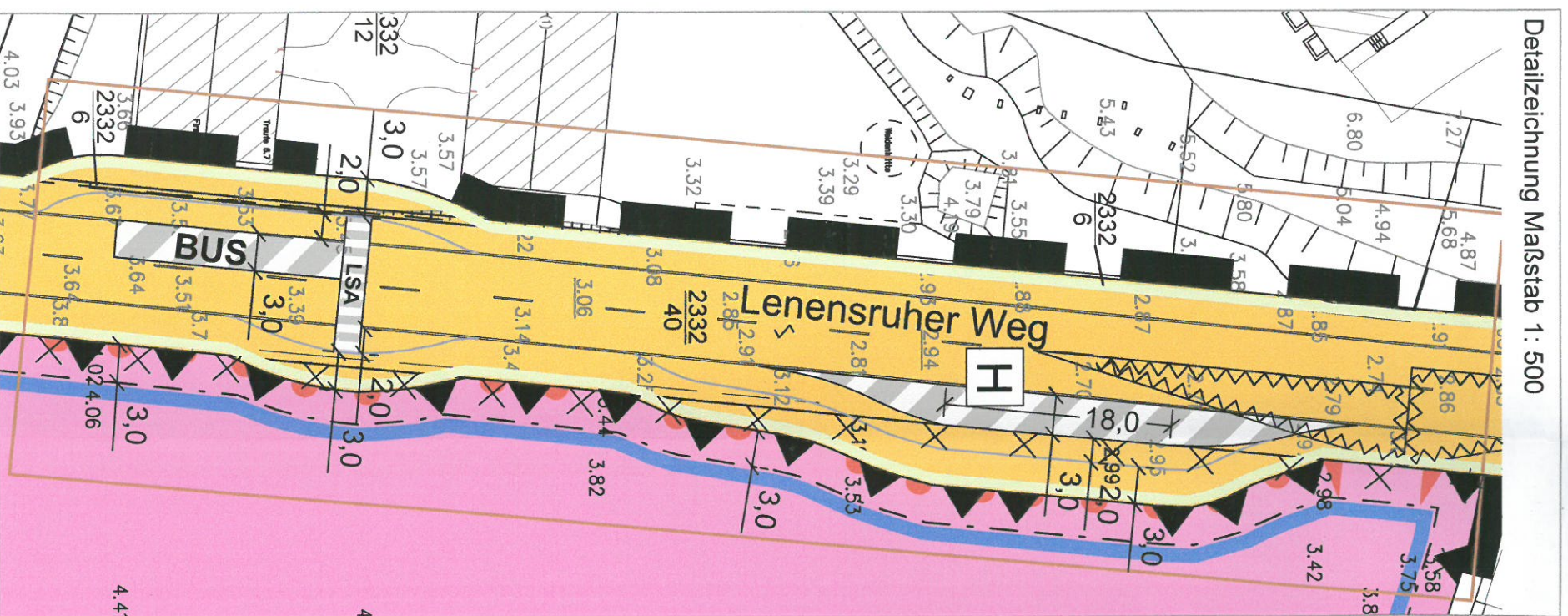
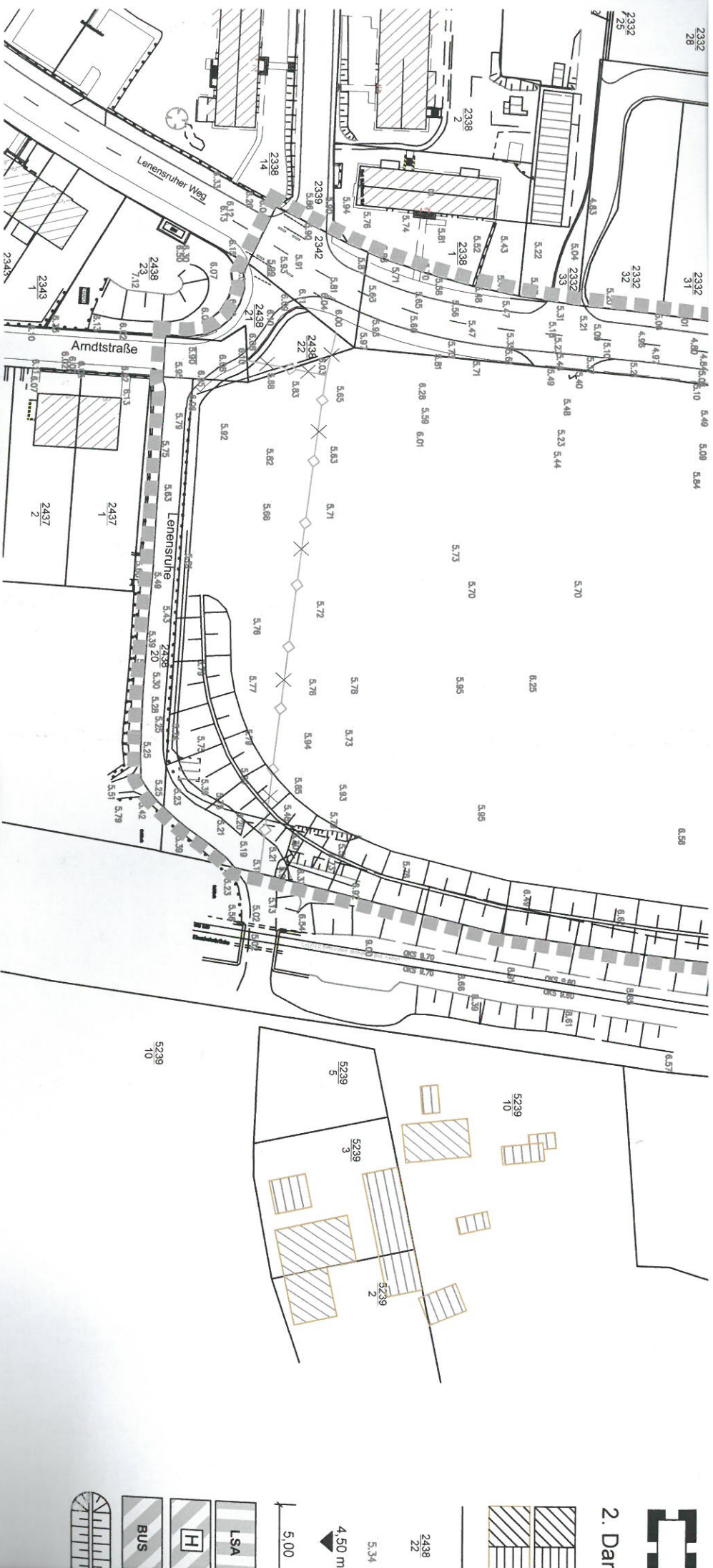
5248

5249

5250

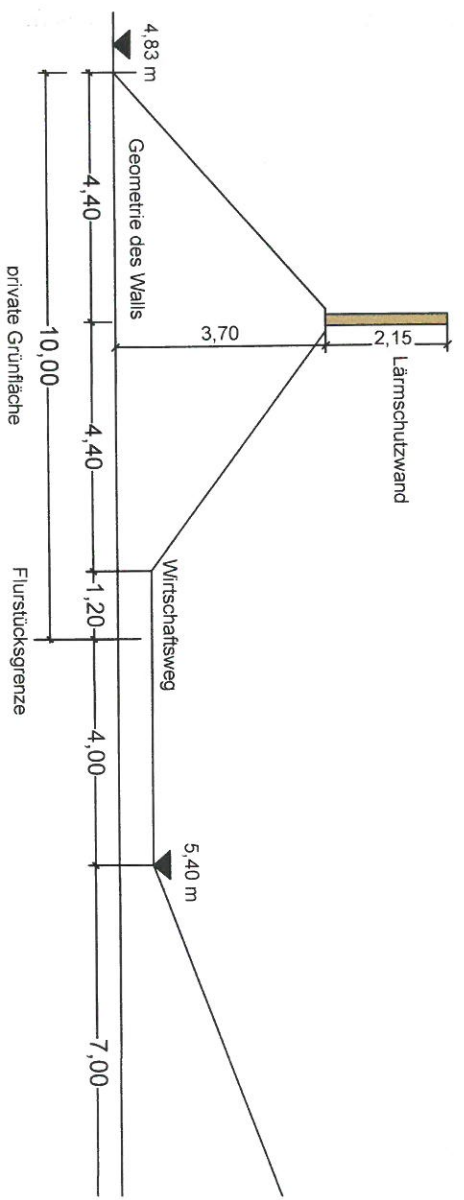
5251

5252

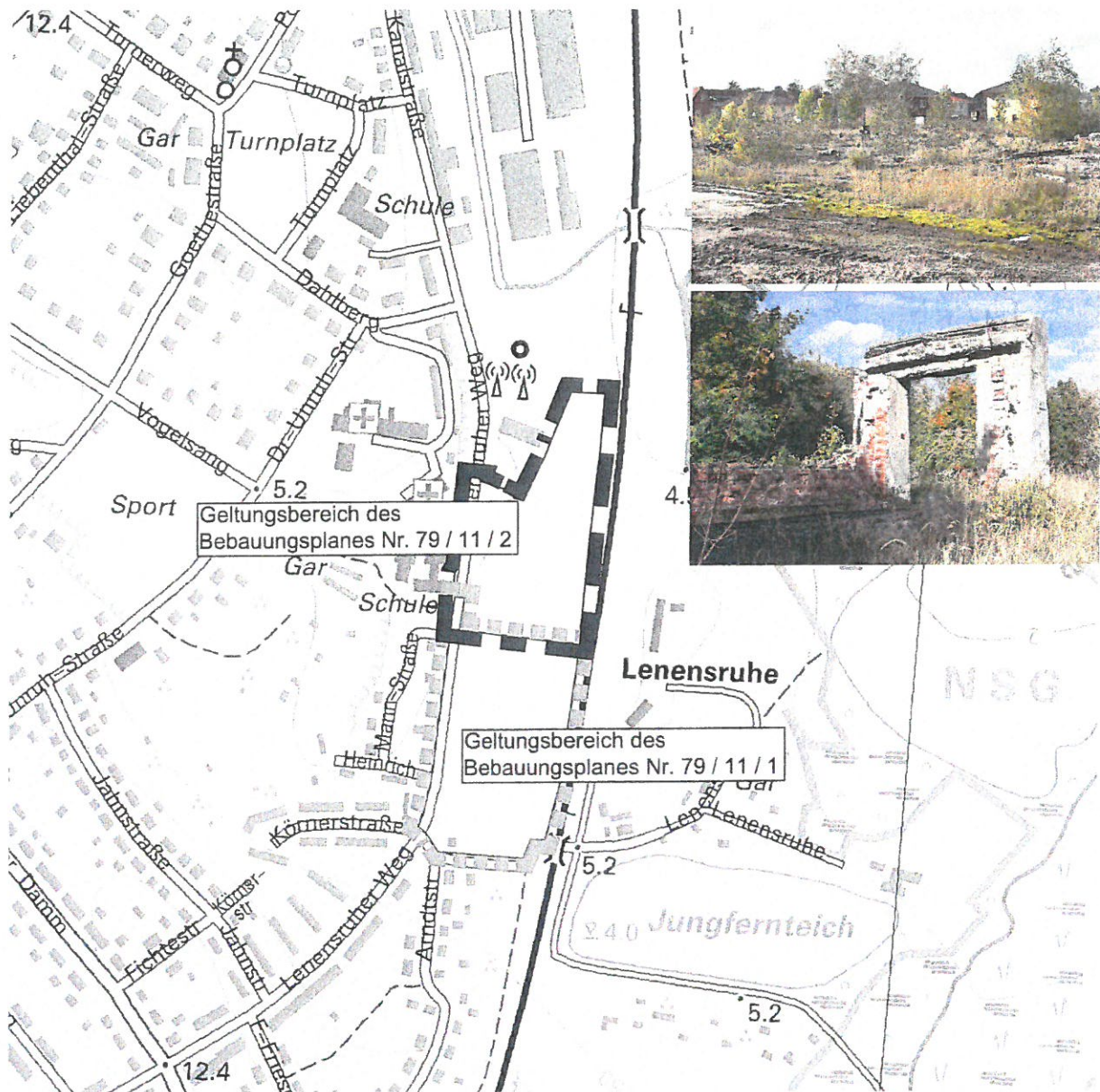


Externe Ausgleichsmaßnahme „A extern“ – Renaturierung eines Teilschrittes
(blaue Lagerdarstellung) des Volksausgrabens
(Quelle Luftbild GeoBasis DEIM-V 2016)

Schnitt A - A - Schematische Darstellung für die Lärmschutz-Wall-Wandkombination innerhalb der privaten (



Plangrundlagen: Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2016); Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Siwek, Wismar, Stand: Juni 2011, aktualisiert im August 2012; eigene Erhebungen



SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den

Bebauungsplan Nr. 79/11/2

"Wohngebiet Lenensruher Weg Ost – Bereich Schule"

begrenzt im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg, umfassend die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.01.2017

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Einleitung

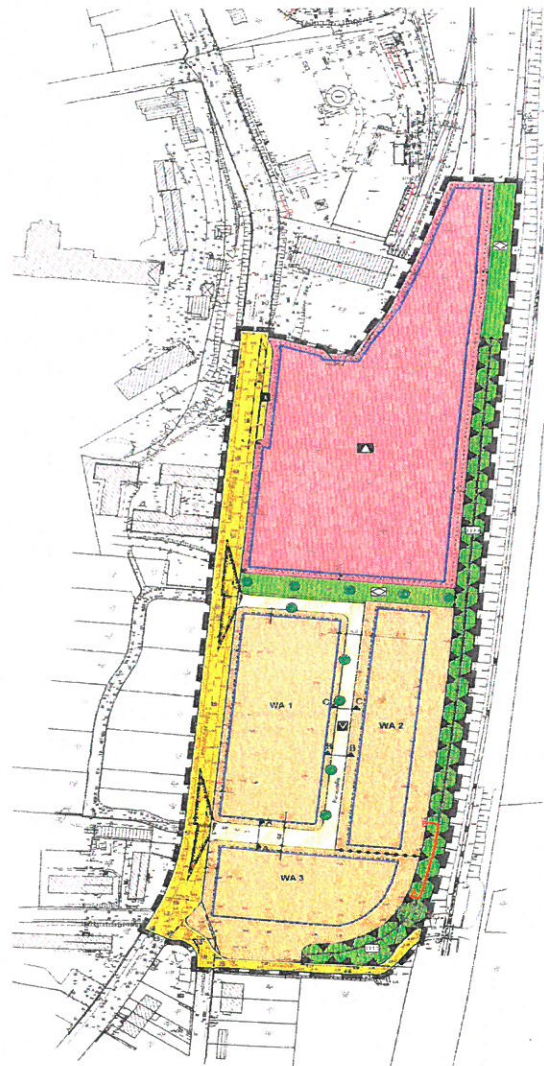
1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79/11 "Wohngebiet am Lenensruher Weg Ost" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79/11 wurde ursprünglich beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung bzw. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Südosten der Stadt, für die Errichtung einer Eigenheimbebauung sowie für den Bau eines Alten- und Pflegeheimes, zu schaffen. Des Weiteren sollte im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Ziel der Gemeinbedarfsfestsetzung war die Errichtung einer Schule mit allen, auch sportlichen, Nutzungen, die zum Betrieb einer Schule erforderlich sind.

Insgesamt soll dadurch eine seit Jahren ungenutzte, innerstädtische Brachfläche sinnvoll umgenutzt und zu einem attraktiven Siedlungsteil entwickelt werden. Durch die Bebauung der Lücke zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung am Lenensruher Weg bzw. der Arndtstraße wird der Bebauungszusammenhang hergestellt. Mit der Beräumung und Wiedernutzbarmachung der Fläche wird im Vergleich zum jetzigen Zustand des Areals ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die Bebauung des Areals mit Wohngebäuden und einer Schule entspricht den geänderten Planungszielen der Stadt für dieses Gebiet. Ursprünglich waren lediglich eine straßenbegleitende, einzeilige Wohnbebauung und im östlichen Bereich Grünflächen vorgesehen. Die Grünflächen sollten für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Nutzung zeichnete sich jedoch in den vergangenen Jahren für den Bereich des ehemaligen Betonplattenwerkes östlich des Lenensruher Weges nicht ab. Auch westlich des Lenensruher Weges wurde eine Teilfläche des ehemaligen Betonplattenwerkes in den letzten Jahren bereits durch Einzelhäuser, überwiegend in Form von Stadtvillen, bebaut. Insofern fügt sich die geplante Bebauung in das städtische Umfeld ein.

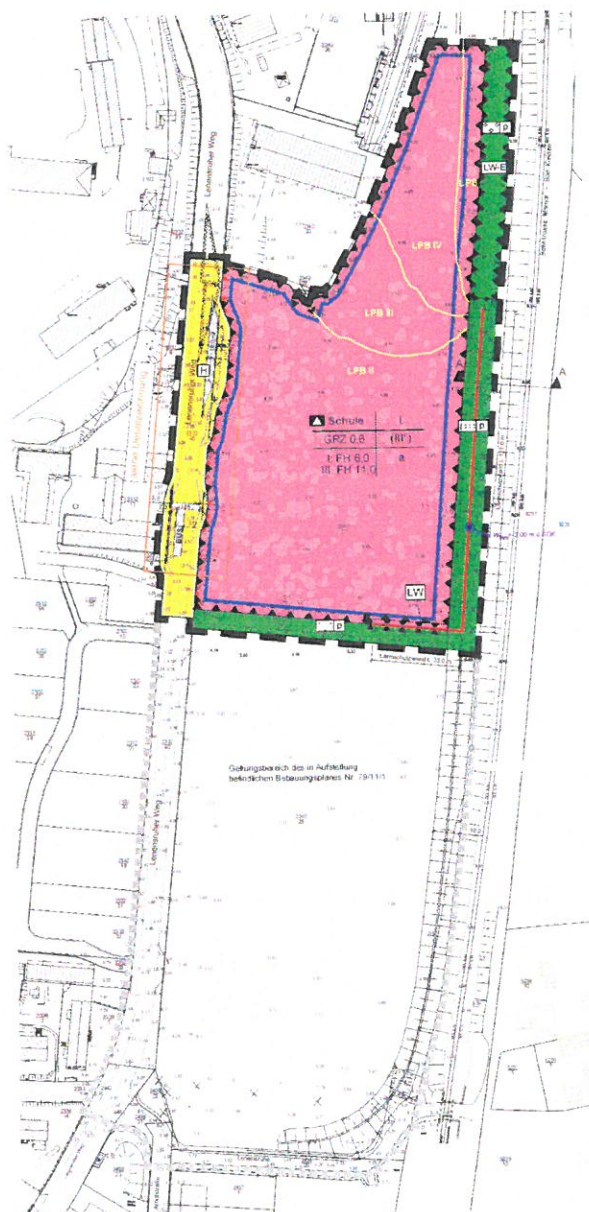


früheres städtebauliches Gesamtkonzept

Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes erforderten eine sehr differenzierte Betrachtung der erschließungstechnischen und -rechtlichen Notwendigkeiten. An dieser Stelle sollen in diesem Zusammenhang insbesondere die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Schulbusversorgung und Sicherstellung einer gefährdungsfreien Straßenquerung genannt werden.

In der Vergangenheit wurde deutlich, dass die Behandlung und Lösung dieser Problemstellungen innerhalb eines Bauleitplanes nicht zur Zufriedenheit aller Akteure erfolgen kann. Die Stadt hat sich daher im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79/11 zu teilen. Damit wird der organisatorische Rahmen zur vertraglichen Lösung aller offenen Fragen geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 79/11 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost" wird somit in die Bebauungspläne Nr. 79/11/1 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich allgemeines Wohngebiet" und Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" geteilt.



Betrachtet man die beiden nun getrennten Teile des Ursprungsplanes im Zusammenhang, wird deutlich, dass die von der Stadt ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzeption keine wesentlichen Änderungen erfahren hat. Lediglich die dezierte Absicht, einen Kindergarten oder eine Einrichtung für das altengerechte Wohnen zu errichten, wurde aufgegeben. Das Ziel besteht nunmehr in der Errichtung von Wohngebäuden sowie in der Entwicklung und damit Erweiterung des Schulstandortes.

Die nachfolgenden Ausführungen in dieser Begründung beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung "Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule". Sofern für das Verständnis der geplanten Gesamtbebauung erforderlich, werden die Inhalte der Wohngebietsplanung dargestellt.

Die Abgrenzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 79/11/2 für den Bereich des geplanten Schulstandortes können der nebenstehenden Abbildung entnommen werden.

Städtebauliches Konzept und Abgrenzung des Plangebietes nach Teilung des Bebauungsplanes

Im Vergleich zum vorgelegten Vorentwurf wurde der Geltungsbereich um Grünflächen zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Bahntrasse erweitert, um aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Schulstandortes realisieren zu können.

Im Rahmen der Planung werden neben den städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten auch immissionsschutzrechtliche Belange geprüft und dargestellt.

Parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 79/11/1 und Nr. 79/11/2 erfolgt im Verfahren der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar eine entsprechende Anpassung der Flächendarstellungen.

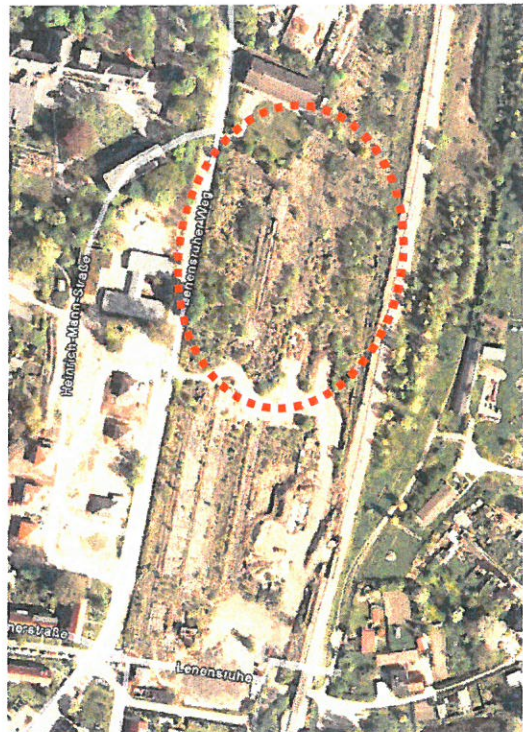
1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 2 ha umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Betonplattenwerkes. Er wird im Norden durch das Gewerbegebiet an der Kanalstraße, im Osten durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin, im Süden durch die Flächen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 und im Westen durch den Lenensruher Weg begrenzt.

Er umfasst die Flurstücke 2332/6 (teilw.), 2332/40 (teilw.) und 2340/27 der Flur 1, Gemarkung Wismar.

Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2008,
vor dem Rückbau der versiegelten Flächen
(Quelle: GeoBasis DE/M-V 2008)



1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet derzeit als Grünfläche ausweist. Wie bereits erläutert, hat sich die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt inzwischen geändert. Daher ist parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dazu fasste die Bürgerschaft am 29.09.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung „Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Lenensruher Weg/Ost“.

Es ist vorgesehen, die Grünflächen im Parallelverfahren in Wohnbauflächen umzuwidmen.

Ebenfalls Bestandteil der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwidmung von Grünflächen in Wohnbauflächen entsprechend der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 der Hansestadt Wismar.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 21.12.2015 (GVOBl. S. 590), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. S. 28),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 sowie die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau verwendet.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer und Siwek mit Stand vom Juni 2011, aktualisiert im August 2012, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) definiert die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum. Mittelzentren sollen (gemäß 3.2.1 (4) RREP WM) grundsätzlich gestärkt und weiterentwickelt werden. Diesem Ziel kommt die Stadt mit der vorliegenden Planung nach.

Die Wiederbelebung innerörtlicher Altflächen entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Umnutzung solcher Brachen ist stets einer Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand vorzuziehen. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gesichert und dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung (gemäß 4.1 (2) RREP WM) entsprochen.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde bestätigt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht zu untersuchen.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich zwischen Lenensruher Weg und der Bahntrasse Wismar-Schwerin. Es ist insgesamt als Brachfläche einer ehemaligen Industriefläche anzusprechen, die sich in unterschiedliche Biotoptypen unterteilt. Auf den ehemals fast vollständig bebauten Flächen hat sich nach dem Mitte der 1990er Jahre erfolgten Abriss der Hochbauten und einem großen Teil der versiegelten Flächen in den vergangenen Jahren eine ruderale Hochstaudenflur entwickelt. Des Weiteren sind einige Einzelbäume und Jungaufwuchs von Gebüsch vorzufinden. Zur Biotopbestimmung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

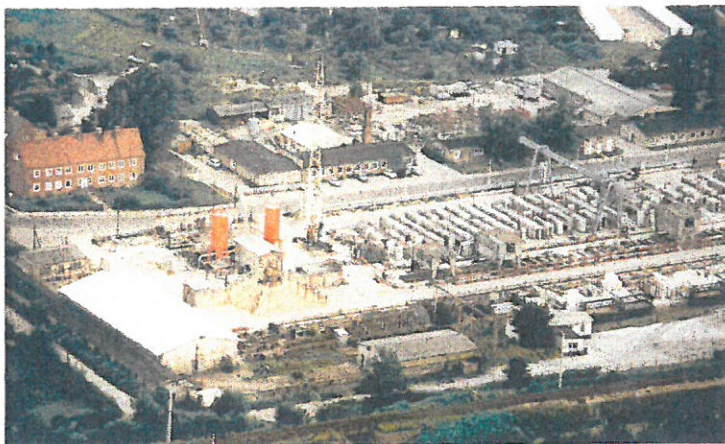


Blick in Richtung Lenensruher Weg und



Bestandssituation im Plangebiet vor Beräumung

Im Geltungsbereich befanden sich einst die Produktionsbereiche des Betonwerks, während die Direktions- und Umkleidegebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite lagen. Es befanden sich erhebliche Fundamentreste und Müllablagerungen auf der Fläche, die beräumt wurden.



im Ehemaliges Betonwerk Wismar am Lenensruher Weg

Insgesamt handelt es sich bei dem Gelände um eine 1,5 m bis 4,5 m hohe Aufschüttung eines ehemaligen Niederungsbereiches mit holozänen Torfvorkommen, der mit Mutterboden und Bauschutt aufgefüllt wurde, um die Flächen für das Betonwerk nutzen zu können. Die Geländehöhen im Plangebiet bewegen sich, mit Ausnahme der Böschungsbereiche, zwischen ca. 5,50 m ü.HN Südosten und um die 3,50 m ü.HN im Nordwesten.

Ein Wall wurde in der Vergangenheit entlang von Flächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze hergestellt. Die Kronenhöhe des Walles liegt bei etwa 7,90 m ü.HN im Norden und etwa 9,40 m ü.HN. im Süden.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der geplanten baulichen Umnutzung des Geländes des ehemaligen Betonwerkes wird eine städtebauliche Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Zunächst wurden Rückstände baulicher Anlagen und befestigte Flächen wie Treppen und Betonflächen, großformatige Betonplatten des Parkplatzes sowie erhebliche Bauschutt- und Müllablagerungen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Innerhalb des Plangebietes soll Baurecht für eine Schule mit allen dazugehörigen Anlagen und Sportplatzflächen geschaffen werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Lenensruher Weg mit einer Ein- und Ausfahrt im Norden des Plangebietes. Im Zuge der Planung werden darüber hinaus Flächen für Bushaltestellen am Lenensruher Weg berücksichtigt.

Im Süden des Plangebietes trennt eine Grünfläche die Flächen für den Schulstandort vom südlich geplanten Wohngebiet. Als Abstandsgrün und für die Errichtung der Lärmschutz-Wall-Wandkombination dient die festgesetzte Grünfläche im Osten des Plangebietes in unmittelbarem Anschluss an die Bahnstrecke. Der vorhandene Wall innerhalb dieser Grünfläche soll zur Herstellung der Lärmschutz-Wall-Wandkombination genutzt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf eine umlaufende Baugrenze vor, die im Norden, Westen und Süden einen Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nutzungen einhält. Der Abstand zu den östlich angrenzenden Grünflächen, teilweise mit der festgesetzten Lärmschutzwall/-wandkombination beträgt 5,0 m.

Zulässig ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind. Zulässig sind auch Gebäude und Einrichtungen, die dem Schulsport dienen (z.B. Sporthalle oder Sportplatz). Weiterhin sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gestattet. Zulässig sind auch Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen wird auf die zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes verwiesen. Entsprechende Festsetzungen im Teil B – Text sowie die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 4. „Immissionsschutz“ sind zu beachten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ist die Errichtung von einem eingeschossigen Gebäude zulässig. Eine Firsthöhe für eingeschossige Gebäude von 6,0 m darf dabei nicht überschritten werden.

Um künftige Erweiterungsmöglichkeiten für das Schulgebäude vorzuhalten, wird festgesetzt, dass bei Nachweis der Erfüllung der Anforderung an den Schallschutz auch die Errichtung eines zweiten und dritten Vollgeschosses zulässig ist (siehe Teil B – Text und Begründung unter Punkt 4. „Immissionsschutz“). Für dann mögliche drei Vollgeschosse ist eine Firsthöhe von maximal 11,0 m zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Flächennutzung bereits so geregelt, dass auch bei einer zwei- oder dreigeschossigen Bebauung alle für den Schulbetrieb notwendigen Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (z.B. Pkw-Stellplätze, Schulhof, Versorgung der Schüler) untergebracht werden können.

Die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) wird mit max. 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten anstehenden Bodens.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dürfen hier auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die gemäß § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50% für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan eine ausreichende bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche bei gleichzeitiger Festsetzung hinreichender Freiflächen. Das vom Schulträger verfolgte Baukonzept ist so innerhalb der Fläche umsetzbar.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Strauchwerk darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

Zur konkreten Festsetzung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Festsetzungen im Teil B – Text sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Die künftigen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sowie Lärmschutzwall, grenzen unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Nr. 6441 (Dömitz) Ludwigslust – Wismar. Aus Gründen der Sicherheit für Leib und Leben und die Sicherheit beim Bahnbetrieb muss jeder Eintritt von Personen in den Bereich der Bahnbetriebsanlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Errichtung einer Zaunanlage) ausgeschlossen werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrünten oder bekiesten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.

Zulässige Dachformen bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer, bei dreigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe sowie den in Abhängigkeit der Geschosigkeit zulässigen Dachformen wird die Kubatur der Gebäude hinreichend bestimmt und ein Gestaltungsspielraum offen gehalten.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie von Windkraftanlagen und Antennen für private Funkanlagen ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Diese Festsetzungen werden zum Schutz des Ortsbildes getroffen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

2.4 Verkehrserschließung

Der Lenensruher Weg, von dem die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m und beidseitigen Geh- und Radwegen von etwa 3,0 m Breite ausgebaut.

Die Verkehrsbelastung am Lenensruher Weg hat nach Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße Wismar und der Autobahn BAB 20 in den letzten Jahren etwas abgenommen. Die zulässige Geschwindigkeit ist im Bereich des Plangebiets werktags aufgrund des Schülerverkehrs auf 30 km/h begrenzt.

Der Schulstandort erhält eine im Norden gelegene, separate Zu- und Ausfahrt und eine eigene private innere Verkehrserschließung. Der Bebauungsplan setzt nur den Bereich fest, in dem, ausgehend vom Lenensruher Weg, die Einfahrt in den Schulbereich erfolgen muss. Die innere private Erschließung ist im Zuge des Bauantrages zu beantragen und mit der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Zu Zwecken der Schulwegsicherung wurden direkt am Lenensruher Weg neu herzustellende Bushaltestellen für Schulbusse sowie den Linienverkehr in der Planung berücksichtigt. Auf der östlichen Seite des Lenensruher Weges ist eine Bushaltestelle als Bustasche vorgesehen. Eine Haltestelle als Buskap ist im westlichen Bereich

sowie ein Fußgängerüberweg mit Lichtsignalanlage zur Querung des Lenensruher Weges ist nördlich des Buskaps beabsichtigt. Die erforderlichen Flächen sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche berücksichtigt und zur Verdeutlichung als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Lichtsignalanlage soll eine sichere Überquerung des Lenensruher Weges zwischen dem Standort des Hortes sowie dem künftigen Schulgebäude innerhalb des Plangebietes gewähren.

Direkt östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Wismar – Schwerin. In vorliegenden Schallgutachten wurden daher die Emissionen des Bahnverkehrs berücksichtigt und bewertet. Im Ergebnis wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Teil B – Text festgesetzt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 79/11/2 beträgt etwa 2 ha. Sie unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 79/11/2	Flächengröße ca. in m² (gerundete Werte)
Flächen für den Gemeinbedarf:	14.930
Straßenverkehrsfläche	1.920
Grünflächen, davon:	2.945
Lärmschutzwall, privat 1.320	
Schutzgrün, privat 950	
Zäsurgrün, privat 675	
Plangebiet, gesamt	19.795

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets bzgl. der Ver- und Entsorgung erfolgt im Wesentlichen über den Lenensruher Weg. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für den Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern aufzunehmen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet soll von den Stadtwerken Wismar als Versorgungsträger zentral über die vorhandenen Leitungen im Lenensruher Weg mit Trinkwasser erschlossen werden. Im Bereich des Lenensruher Weges sind Hauptwasserversorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse vorhanden.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Bewässerung der Freiflächen empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke im Lenensruher Weg. Sie wird hiervon ausgehend über Hydranten gewährleistet. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen gewährleistet sein.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Durch die Stadt Wismar wurde jedoch die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen beantragt. Dementsprechend liegt das Plangebiet voraussichtlich künftig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB Wismar). Anbindpunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Lenensruher Weg vorhanden und können genutzt werden. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist grundsätzlich zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung ist zentral über im Lenensruher Weg vorhandene Leitungen vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist wie derzeit im Bestand zu sammeln und über vorhandene Leitungen in den Lenensruher Teich sowie in den Volkshausgraben einzuleiten.

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers für die privaten Grundstücksflächen erfolgt über Freigefälleleitungen. Für das Gebiet stehen zwei Einleitpunkte zur Verfügung.

Das zu erschließende Grundstück verfügt über eine Anschlussleitung DN 150 an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Straße Lenensruher Weg. Diese soll zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden. Die abzuleitende Niederschlagsmenge überschreitet jedoch das Ableitungsvermögen des vorverlegten Anschlusspunktes. Daher soll das anfallende Oberflächenwasser über einen unterirdischen Staukanal gedrosselt in den Regenwasserkanal im Lenensruher Weg zugeführt werden.

Aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes und des ebenen Geländeniveaus kann voraussichtlich nicht die gesamte Grundstücksfläche an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Als weitere Vorflut steht der Mühlenbach, nördlich außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Das Oberflächenwasser, das auf Grundstücksflächen anfällt, die dem Mühlenbach nahe liegen, wird gesammelt und dieser Vorflut zugeführt. Dies könnte über Freigefälle erfolgen. Ist aufgrund der vorhandenen Geländehöhen eine Ableitung im Freigefälle nicht möglich, ist die Einleitung mittels Druckleitung im Pumpenbetrieb vorgesehen.

Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auszuschließen.

Die Vorfluter befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes bzw. der Unteren Wasserbehörde. Die Nutzung der Vorfluter bedarf der Zustimmung dieser Unterhaltungspflichtigen.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Erschließung mit Strom wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH angeboten. Im Bereich des Lenensruher Weges sind Mittelstromleitungen vorhanden. Für das Plangebiet besteht darüber hinaus die Möglichkeit zum Aufbau einer gesamtheitlichen und nachhaltigen Nahwärmeversorgung. Für die Erschließung des Plangebietes sind die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.

Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Telefonkabel im Lenensruher Weg sind mit dem zuständigen Unternehmen im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Vorhandene Leitungen und Anlagen (Verteilerkästen) sind bei allen weiterführenden Planungen zu beachten.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der technischen Bedingungen zur Gewährleistung der Entsorgung des EVB Wismar. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Lenensruher Weg sichergestellt. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung am Lenensruher Weg bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit sorgfältig von Altlasten befreit.

Innerhalb des Plangebietes wurde bis 1992 ein Betonplattenwerk betrieben. Seitdem lag die Fläche brach. Neben der Betonwerksnutzung sind auch frühere Langholzlagerungen und deren Behandlung am Standort bekannt. Wegen der intensiven Vornutzung des Geländes und unbekannter Aufschüttungen mit diffus verteilten Schadstoffen auch aus Gewerbe und Industrie um 1900 erfolgten Untersuchungen zur Altlastensituation im Jahr 1994 durch die SGS Intercontrol GmbH und im Jahr 2008 durch die S.I.G. Dr. Ing. Steffen GmbH. Dabei wurden an mehreren Stellen Altlasten festgestellt.

Die bekannten Altlasten wurden von dem damaligen Eigentümer im Jahr 2011 entfernt. Dazu liegen gutachterliche Berichte der IUQ Dr. Krengel GmbH vor.

Die vorhandene Versiegelung mit Betonplatten und Fundamenten wurde zerkleinert und vom Grundstück entfernt und die Anschüttung des Schallschutzwallprofils erfolgte mit vorhandenem Material. Trotz der im Vorfeld erfolgten Beräumung der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke weiteres Abbruchmaterial (Betonreste) o.ä. oder belastete Böden vorgefunden wird. Daher sind Flächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes liegen Hinweise auf Altlasten vor. Daher ist der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg der Beginn jeglicher Arbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Darüber hinaus ist für das gesamte Baugebiet eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) hat die Einhaltung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Anforderungen zu gewährleisten. Der Nachweis ist vor Nutzungsbeginn durch die UBB bestätigen zu lassen.

Für eine bodenkundliche Baubegleitung sind Gutachter geeignet, die ihre Fachkompetenz hinsichtlich der LAGA M 20, der LAGA PN 98, des Bodenschutzrechts sowie hinsichtlich des BVB-Merkblatts Band 2 und des Vorsorgeprinzips in der Bauleitplanung nachgewiesen haben. Zum Nachweis ist die erforderliche Absolvierung von entsprechenden Lehrgängen geeignet. Der für die BBB beauftragte Gutachter hat der Bodenschutzbehörde ein Konzept zur Bestätigung vorzulegen.

Der BBB-Fachbaubegleiter überwacht, regelt und dokumentiert sämtliche Bodenbewegungen während der Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden sowie der Außenanlagen. Er gewährleistet das sinnvolle Bodenmanagement. Er stellt sicher, dass Bodenmaterialien deklariert werden und nicht deklarierte Kleinmengen als möglicherweise belastetes Material an einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb geliefert werden. Für in relevanten Schichten verbleibende Böden, stellt der BBB-Fachbaubegleiter sicher, dass diese für zulässige mögliche Nutzungen ausreichend schadstofffrei sind. Bei Bodenauftrag gewährleistet die BBB, dass geeignete Materialien verwendet werden. Für die öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet die BBB die Einhaltung abfallrechtlicher Erfordernisse. Die BBB soll bereits an der Bauvorbereitung beteiligt werden. Die Dokumentation muss eine allgemeinverständliche Zusammenfassung enthalten, die geeignet ist sämtliche Informationen und Angaben zur Verfügung zu stellen, welche später bei weiteren Eingriffen in den Boden relevant sein können.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.