

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Barnekow  Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV12/2011-223 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 29.06.2011 Einreicher: Bürgermeisterin
<b>Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 78/10 "Wohngebiet Poeler Straße - Am Wallensteingraben"</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö Barnekow	30.08.2011
Ö	14.09.2011
	Gremium
	Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften
	Gemeindevertretung Barnekow

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Barnekow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 78/10 „Wohngebiet Poeler Straße- Am Wallensteingraben“ zuzustimmen.

Die Gemeindevertretung hat keine Hinweise oder Bedenken.

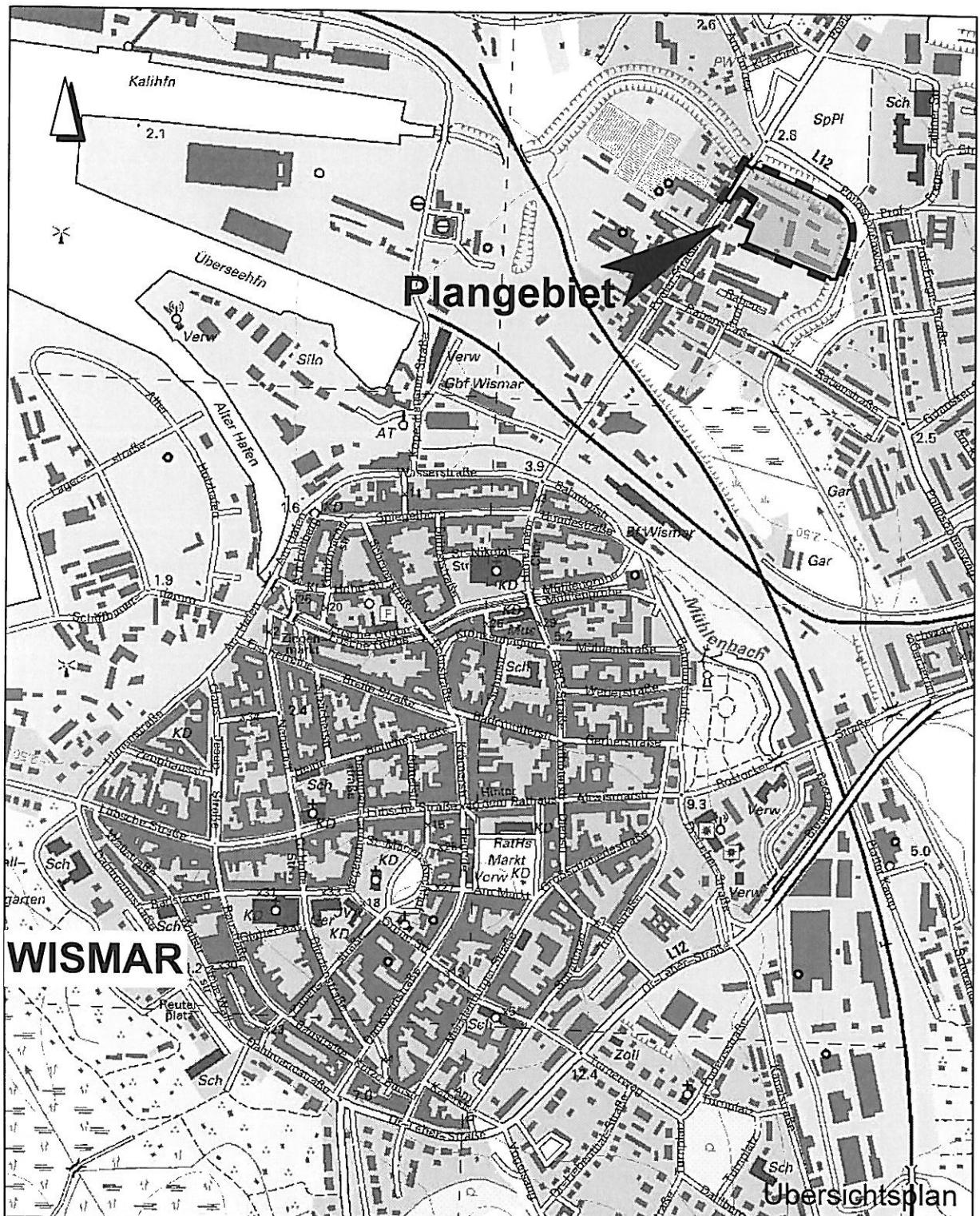
### **Sachverhalt:**

Mit dem B-Plan soll die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohn- und Mischgebiet vorbereitet werden. Der nordöstliche Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen, um eine Vielfalt von Nutzungen in enger Nachbarschaft zu ermöglichen. Der südöstliche Bereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **Anlage/n:**

Auszug B-Plan- Entwurf  
Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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  
BEBAUNGSPLAN NR: 78/10  
"Wohngebiet Poeler Straße-Am Wallensteingraben"**

umfassend die Flurstücke 4362/5, 4366/1, 4364 und 4365/4, Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden vom Wallenstein-graben südl. der Straße Philosophenweg, im Osten vom Wallensteingraben westlich der Straße Philosophenweg, im Süden vom Flurstück 4373 - Poeler Straße 51 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße"), im Westen von der Poeler Straße

**B E G R Ü N D U N G**

## 1. ZIELSTELLUNG

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Altstadt und südöstlich der Kreuzung Poeler Straße Philosophenweg. Nachdem die gewerbliche Nutzung dort vor vielen Jahren aufgegeben wurde, sind für diese Fläche schon einige städtebauliche Planungen erarbeitet worden, die sich bis zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht realisieren ließen. Inzwischen liegen andere Planungsziele vor, die eine geänderte städtebauliche Konzeption erfordern. Die letzte Planung, der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23/99 „Wohnanlage Am Mühlenbach“, ist mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 28.05.2009 aufgehoben worden.

Hauptziel der Planung ist die Beseitigung des gravierenden städtebaulichen Missstandes auf den innerstädtischen heute verwahrlosten Flächen. Mit der vorliegenden Planung möchte der Grundstückseigentümer eine städtebauliche Planung auf den Weg bringen, die durch ihre Flexibilität eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung ermöglicht. Durch die im Plan festgesetzte Bauweise und durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die örtlichen Bauvorschriften wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung nicht nur an die vorhandene Bebauung der Poeler Straße und des Philosophenweges sondern auch an die geplante Bebauung innerhalb des benachbarten Plangebietes anpasst.

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha (einschließlich Anschlussbereich an die Poeler Straße)

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Wismar
Flur	1
Flurstücke	4362/5, 4366/1, 4364, 4365/4

### 2.2 Beschreibung des Plangebietes

#### 2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzung

Das Plangebiet liegt in Wismar Nord südöstlich der Kreuzung Poeler Straße/ Philosophenweg direkt am Wallensteinegraben.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Poeler Straße und durch die vorhandenen Wohnbebauung an der Poeler Straße
- im Norden durch den Wallensteinegraben südlich des Philosophenweges
- im Osten durch den Wallensteinegraben entlang der Rabenwiese
- im Süden durch das Plangebiet des B-Planes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“

Die Bebauung an der Poeler Straße ist vorwiegend dreigeschossig. Östlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet Am Kagenmarkt mit den 2-3geschossigen Wohngebäuden am Philosophenweg und den dahinter liegenden fünfgeschossigen Wohnblöcken.

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungen zum Wallensteinegraben abgesehen relativ eben. Die Geländehöhen liegen derzeit zwischen 2,10 m und 2,60 m ü. HN.

## 2.2.2 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gewerbebrachfläche und stellt derzeit einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Es ist zu einem großen Teil versiegelt und mit Betriebsgebäuden, Werkstätten, Bürobaracken, Schuppen, Lagerhallen usw. bebaut. Die Freiflächen sind durch Pflasterwege, Betonplatten oder betonierte und geschotterte Flächen versiegelt (vergl. Bestandsplan in der Anlage).

Diese Anlagen wurden über ca. vier Jahrzehnte durch verschiedene Betriebe genutzt. Unter anderen befanden sich hier eine Baumaschinenwerkstatt, eine Kfz- Werkstatt, eine Lackier- und Malerwerkstatt, ein Entwicklergebäude, eine Lehrwerkstatt, eine Kantine und Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude mit entsprechenden Lagern für z.B. Farben, Öle und Dieselkraftstoff sowie ein Heizgebäude und ein Trafogebäude.

Die Gebäude und Flächen stehen seit vielen Jahren leer und verfallen zusehends. Außerdem sind die Freiflächen und Gebäude inzwischen stark mit Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll belastet.

Direkt am Wallensteinegraben hat sich im Böschungsbereich eine Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand entwickelt. Innerhalb des Gebietes entstanden über die Jahre hinweg einzelne Grünbereiche.

## 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.April 2006 ( GVOBl. M-V S. 318) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712)
- Gesetz für Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 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)

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar weist die betroffenen Flächen des Plangebietes als Wohngebiet aus. Da die im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene Mischgebietsfläche kleiner als 1 ha ist, kann der Flächennutzungsplan durch redaktionelle Änderung der Baugebietsausweisung des B-Plan angepasst werden.

## **4. PLANERISCHES GRUNDKONZEPT**

### **4.1 Bebauungskonzept**

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohn- und Mischgebiet vorbereitet. Der nordöstliche Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen, um eine Vielfalt von Nutzungen, die sich gegenseitig nicht wesentlich stören, in enger Nachbarschaft zu ermöglichen. Die Nutzungsvielfalt in enger räumlicher Zuordnung ist für die Funktionsfähigkeit der Stadt von großer Bedeutung. Die günstige Lage des Baugrundstückes in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes südlich des Philosophenweges angrenzend an die geplante Seniorenwohnanlage und dem Betreuten Wohnen an der Rabenstraße bietet unter anderem hervorragende Bedingungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers.

Der südöstliche Bereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **4.2 Verkehrskonzept**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Poeler Straße. Die vorgesehene Straße mit beidseitigem Gehweg wird so geführt, dass ein Anschluss an die geplante Straße im benachbarten B-Plangebiet Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ erfolgen kann. Die Erschließungsstraße soll als geschwindigkeitsreduzierte (Tempo 30) Zone ausgewiesen werden.

Der benachbarte B-Plan Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ sieht einen Gehweg nördlich der Erschließungsstraße vor. Um diesen Weg in entsprechender Breite realisieren zu können, wird dieser Bereich im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### *Elektroenergie*

Strom- und Gasleitungen befinden sich in der Poeler Straße und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden. Die Stromversorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Wismar sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### *Trinkwasserversorgung:*

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an die Poeler Straße sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wismar GmbH. Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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

*Löschwasser:*

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Löschwasserbereitstellung mit einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erfolgt über Unterflurhydranten.

Zusätzliche benötigte Löschwassermengen können hier direkt aus dem Wallensteinegraben entnommen werden.

*Schmutzwasserableitung / Regenwasserableitung*

Das anfallende Abwasser (Schmutz und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Poeler Straße vorhanden.

Sollte die vorhandene Vorflut „Wallensteinegraben“ für das Ableiten von unbelastetem Niederschlagswasser genutzt werden, so ist hierfür die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), erforderlich.

Auf Grund der zum Hochwasserschutz notwendigen Geländeerhöhung auf 2,90 m ü. HN ist es erforderlich, einen Regenwasserablauf in Richtung der tiefer liegenden benachbarten Grundstücke an der Poeler Straße zu vermeiden. Dazu sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

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

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Ebenso darf das Oberflächenwasser von privaten Flächen nicht auf öffentliche Flächen überlaufen und dort versickern. Dies kann durch eine kleine Mulde auf privaten Grundstücken sichergestellt werden.

Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen Regenwasser nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten für Wohnanlagen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

*Telekommunikation*

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu auszubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

*Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger*

Das Plangebiet wird im Auftrage des Erschließungsträgers durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit leitungsgebundenen Energieträgern erschlossen. Voraussetzung für die Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und den Stadtwerken Wismar GmbH.

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. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 und Mischgebiet (MI) nach §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Einrichtungen zur Versorgung des Wohngebietes, nicht störende Handwerks-

GELÄNDESCHNITT AM WALLENSTEINGRABEN  
M 1 : 100

Gebäude

OFF EG Wehnutzung  
+ 3,10 m 0 HN = 3,25 m 0 NHN  
Herzuständige Geländeoberfläche  
+ 2,90 m 0 HN = 3,05 m 0 NHN

Private Grünfläche

Öffentlicher Geh.-Rad- und Wirtschaftsweg

Gewässeranstriche

Öffentliche Grünfläche

Böschungsoberkante Gewässer

Wallenstein-graben

EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT 1-1  
M 1 : 200