



Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses	
Sitzungstermin:	Montag, 11.07.2016, 17:00 Uhr
Ort, Raum:	Raum 234, Bürocenter

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 13.06.2016	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar  Bebauungsplan Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd", 1. Änderung Änderung des Aufstellungsbeschlusses	VO/2015/1222-01
6	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 "Schützenwiese", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)	VO/2016/1882
7	Sonstiges	

### Nicht öffentlicher Teil

8	Vergabe von Bauleistungen über 250.000 € gem. § 10 (5) der Hauptsatzung Hier: Feuerwehrgerätehaus FFW Prof.-Frege-Str., Los 18 Außenanlagen	VO/2016/1841
9	Vergabe von Planungsleistungen über 125.000,00 € gemäß Hauptsatzung - Elektro- und Aufzugsplanung für die Sanierung der Fritz- Reuter-Schule, einschließlich Hortneubau mit Sporthalle	/2016/1885
10	Vergabe von Planungsleistungen über 125.000,00 € gemäß Hauptsatzung - Tragwerksplanung für die Sanierung der Fritz-Reuter- Schule, einschließlich Hortneubau mit Sporthalle	VO/2016/1886

11	Vergabe von Planungsleistungen über 125.000,00 € gemäß Hauptsatzung - Planung Heizung/Lüftung/Sanitär für die Sanierung der Fritz-Reuter-Schule, einschließlich Hortneubau mit Sporthalle	VO/2016/1887
12	Einvernehmen der Gemeinde	
13	Informationen/Verschiedenes	

**Vorlage****Nr.:****VO/2015/1222-01**Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:  
I Bürgermeister  
II Senator  
III Senatorin  
1 Büro der Bürgerschaft  
60 BAUAMT

Datum: 22.06.2016

Verfasser: Prante, Beate

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar****Bebauungsplan Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd", 1. Änderung****Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
--------	-------	---------	---------------

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt einen geänderten Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 57/01 „Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd“, 1. Änderung entsprechend Anlage 1.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/01, 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:  
im Norden: von der Straße Lütt Moor (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“  
im Osten: von der Osttangente und der Gehölzfläche an der Osttangente  
im Süden: vom geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese  
im Westen: von der Straße Hoher Damm
3. Der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 57/01 Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd“, 1. Änderung ist amtlich bekannt zu machen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.

**Begründung:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.04.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd" mit dem in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich beschlossen. Dieser umfasste ausschließlich das bisher festgesetzte Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen des Ursprungsplanes.

Auf der Grundlage des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses wurden die Planungsarbeiten für den Wohnmobil- und Ferienpark begonnen. Im Rahmen der Begutachtung der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten hat sich herausgestellt, dass insbesondere durch die nördlich und westlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiete Redentin und Hoher Damm) die zulässigen Richtwerte für eine Nutzung als Wohnmobilpark im überwiegenden Teil des Plangebiets erheblich überschritten werden.

Die Schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Überschreitung überwiegend von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet Redentin (Bebauungsplan Nr. 2/90) ausgeht. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 2/90 sind für die hier angesiedelten Gewerbebetriebe zulässige Schallkontingente festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor diesen Emissionen, wie die Errichtung eines Lärmschutzwalles, sind bezüglich Gewerbeemissionen nur bedingt geeignet, empfindlichere Nutzungen gegen Lärm abzuschirmen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind für Wohnmobile nicht möglich.

Im Rahmen der Alternativenprüfung würde festgestellt, dass unter der Voraussetzung einer immissionsschutzrechtlichen Einzelfallbetrachtung mit der Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Gebietes analog zu einem Mischgebiet, die Richtwerte eingehalten werden, wenn der Wohnmobilpark im südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/01 errichtet wird. Da dieser Bereich nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war, soll der Geltungsbereich nun erweitert werden.

Es ist vorgesehen, nunmehr im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche anzulegen sowie das Sondergebiet „Wohnmobil- und Ferienpark“ südlich davon festzusetzen (Flächenkonzept siehe Anlage 2).

Entgegen der ursprünglichen Zielsetzung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die 1. Änderung ein Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten, da in dem betroffenen Bereich in der Ursprungsplanung (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 57/01) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, die zwar noch nicht umgesetzt sind, aber dennoch ersatzweise an anderer Stelle festgesetzt werden müssen.

#### Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

#### 1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

#### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
-----------------------------	--	------------------------	--

Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	
-----------------------------	--	------------------------	--

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

**2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre**

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

**3. Investitionsprogramm**

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

**4. Die Maßnahme ist:**

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

**Anlage/n:**

- 1 Geltungsbereich
- 2 Flächenkonzept

Der Bürgermeister



**Anlage zum Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd"**



**Satzung der Hansestadt Wismar  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01  
"Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd"**

Anteilige Flächengröße der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs, Flur 1, Gemarkung Wismar

Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
4152/19	143
4153/5	341
4154/8	6.375
4156/5	20.683
4157/5	9.592
4157/7	221
4160/6	32
4160/9	155



**Satzung der Hansestadt Wismar**  
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01**  
**"Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd"**  
**Flächenkonzept**  
 Bearbeitungsstand: 12.04.2016

Stadt- und Regionalplanung  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl.-Ing.  
 Martin Hufmann  
 Dipl.-Geogr.  
 Lars Fricke

Alter Holstenstr. 17a  
 23966 Wismar  
 Tel. 03941 47040-0  
 Fax 03941 47040-9  
 www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

**Vorlage****Nr.:****VO/2016/1882**Federführend:  
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:  
I Bürgermeister  
II Senator  
III Senatorin  
10.5 Abt. Recht und Vergabe  
10.6 Abt. Gebäudemanagement  
10.62 SG Liegenschaften  
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR  
20.1 Abt. Kämmerei  
32.1 Abt. Verkehr  
32.5 Abt. Brandschutz  
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND  
FÖRDERANGELEGENHEITEN  
60 BAUAMT  
60.1 Abt. Bauordnung  
60.3 Sanierung und Denkmalschutz  
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Datum: 28.06.2016

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 "Schützenwiese"****Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Öffentliche Auslegung)**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
--------	-------	---------	---------------

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 "Schützenwiese" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

**Begründung:**

Die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 erfolgte auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.02.2015 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2015/1127) zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 "Schützenwiese" und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar einschließlich des Ver- und Entsorgungsbetriebes der Hansestadt Wismar.

Abstimmungen zum Planentwurf mit den für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bereits erfolgt.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Text Teil B, ist nun mit der Begründung (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

#### 1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

##### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

##### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

##### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

#### 2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

##### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

##### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

##### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

#### 3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

**4. Die Maßnahme ist:**

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

**Anlage/n:**

Anlage 1 – B-Plan

Anlage 2 – Begründung

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91 "SCHÜTZENWIESE"

## 1. ÄNDERUNG TEIL A PLANZEICHNUNG



TEILBEREICH	1	2	3
ART BAUL. NUTZUNG	MI	MI	MI
ZAHL DER VOLLGESCHOSS	-	-	-
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4	0,8	0,8
BAUWEISE	a	a	a
max TRAUFGHÖHE	4,00 m	-	-
max FIESTHÖHE	9,50 m	-	-
DACHFORM	SD	-	-
DACHNEIGUNG	35° - 45°	-	-

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  - Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - Grundfläche als Höchstmaß
  - Flächenhöhe als Höchstmaß
  - Flächenhöhe als Höchstmaß
  - Flächenhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Abschneidende Bauweise
- Verkehrflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsbenutzter Bereich
  - Fußgängerbereich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrt- und Ausfahrt
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Grünfläche öffentlich
  - Grünfläche öffentlich
- Grünflächen besonderer Zweckbestimmung**
  - Parkanlage
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei schwachen Anpflanzungen
  - Erhaltung Baum
  - Naturdenkmal
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
  - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Stallplätze
  - Grenze Geltungsbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gegenüber der Anlage
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - Flurstücknummer
  - In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
  - Wegfallende Bäume
  - Bäume im Bestand
  - Müllentsorgung
  - In Aussicht genommene Wegeverbindung
  - Satteldach
  - Bereiche mit Bodenkennwerten, die dem Denkmalschutz unterliegen, § 9 (R) BauGB i.V.m. § 7 DSchG M.V.

### TEIL B TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**
- MISCHGEBIET**

Innere des Mischgebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einzeln nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Zur Geltung des Mischgebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, wonach das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden darf.

Das Mischgebiet besteht aus drei Teilbereichen. Dabei gilt, dass der Teilbereich 1 dem Wohnen dient und die Teilbereiche 2 und 3 vorwiegend dem gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gewerbe dienen.

Innere des Teilbereiches 1 ist folgendes geregelt:

  - zulässig sind Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
  - ausnahmsweise zulässig sind Geschäfts- und Bürogelände nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
  - unzulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen
  - unzulässig ist die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Für die Teilbereiche 2 und 3 ist folgendes geregelt:

  - zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - unzulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
  - unzulässig ist die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 15-17a BauNVO)**
- GRUNDFLÄCHENZAHL**

Die im Teilbereich 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche ist von der Anrechnung auf die festgesetzte Grundflächenzahl ausgenommen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachkante. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten, die nicht mit der Traufhöhe der Hauptgebäude übereinstimmen.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenkanten.

Für die Teilbereiche 2 und 3 ist bezüglich der max. Höhe von den im Bestand hier vorhandenen Gebäuden auszugehen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Bauliche Veränderungen müssen sich dem Bestand unterordnen.
- WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
  - Überschwemmungsgebiet bei Hochwasser mit nachger. Wahrscheinlichkeit / Entwerferenergie (Bemessungshochwasser)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bei schwachen Anpflanzungen
  - Erhaltung Baum
  - Naturdenkmal
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
  - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Stallplätze
  - Grenze Geltungsbereich
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gegenüber der Anlage
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUMGEM. IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und für Doppelhäuser auf eine Wohnung je Hausbreite beschränkt.
- FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Anpflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft vor Beschädigungen zu schützen.
  - Während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden.
  - Der Grundstücksigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standortsicherheit aller Gehwege zuständig.
  - Bestehende oder zukünftige Gehwege sind in Abstemmung mit der zuständigen Behörde als Antrag möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
  - Offene Baumstübe für Baumstübe sind in einer der Baumart angemessenen Größe auszubilden, mindestens jedoch 4 m.
  - Straßenbäume und Verkehrsbegegnung sind ggf. vor Anfahrtschäden zu schützen.
- Stallplätze**

Stallplätze sind mit offengraben Oberflächennarkassen auszubilden. Je sechs Kfz-Stallplätze ist ein Laubbau (mindestens 18/18 cm im Stammumfang) zu planen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei der Verwertung der Baumarten ist die Lage, die angerechte Ernteernte und die Einbindung in die Umgebung zu berücksichtigen.

- FLÄCHEN FÜR VORKEHRNEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S. DES BUNDESMISCHSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**

Für die im Landesbereich III genehmigten Fassaden ist ein erforderliches realisierendes Schutzmaßmaß (s. RfV. v. d. Außenbauweise von 35 bis 40 Außenbauweise in Wohnungen und 40 bis 45 für Bürofläche erforderlich).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN FÜR DEN TEILBEREICH 1 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 186 BauNVO)**
  - GEBÄUDEGESTALTUNG**
    - DÄCHER**
      - Die symmetrisch ausgebildeten Satteldächer sind mit dunkelgrauer Handdacheindeckung (unglasiert) zu decken.
      - Legende Dachziegel, Dachgaden, Dacherschritte und Zwerchgebäl sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.
      - Giebel können mit einem Dachbestand bis max. 0,50 m ausgebildet werden.
      - Traufbreite und Dachbreite bis max. 0,75 m inklusive der Dachkante zulässig.
      - Bei Wintergärten, Anbauten, Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung zulässig.
    - AUSENENWÄNDE**
      - Die Fassaden sind als geputzte Außenwände und als Klinkerfassaden in den Farbpaletten weiß (reines Weiß, Cremeweiß, Grauweiß) und hellgrau (Lichtgrau, Telegrau Kiesgrau) zulässig.
      - Zur Akzentuierung sind abweichende Farben und Materialien in einem geringen Anteil bis max. 10 % der Gesamtdachfläche zulässig.
      - Zulässig sind Kombinationen mit Holz und Glas für max. 25 % der jeweiligen Fassadendfläche.
      - Die Errichtung von Anbauten, Wintergärten und Garagen als Holz- oder Metallkonstruktion mit Holz- und Glasfassaden ist zulässig.
      - Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emailierte Elemente einschließlich Fliesen) und Verkleidungen aus Metallplatten, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARANLAGEN / KLIMA-, KÜHL-, LÜFTUNGSGERÄTE / LUFT-WÄRMEN-PUMPEN UND MINIBLOCKHEIZWERKE**
  - Im Teilbereich 1 ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Hier ist der Nachweis zur Vermeidung von Blende für die Anwohner zu erbringen.
  - Die separate Aufstellung von Klimageräten, Kälteanlagen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizwerken innerhalb des Teilbereiches 1 ist zulässig und unterliegt den Regelungen des LAI Teilbereich 1 in der Fassung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kälteanlagen, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizwerken) mit der Aufstellung der genannten Geräte ist die Baubehörde, verbunden mit der Vorlage des Beschlusses (Beschluss, Besondere Maßnahme) des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Aufgabenträger zuzuführen. Bei allen Maßnahmen ist zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verunreinigung, erhebliche Verunreinigung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion verursachen können, vermieden werden.
- WERBEANLAGEN**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind nur im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.
  - Werbeanlagen mit Leuchtmitteln sind sich bewegend Leuchtmitteln sind nicht zulässig.
  - Die genaue Art und Ausführung von Werbeanlagen in den Teilbereichen 2 und 3 ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- EINFRIEDRUNGEN**
  - In den Teilbereichen 2 und 3 sind Einfriedungen im Bereich der Bestandsgebäude entlang der Verkehrsflächen Bereiche 1/1 und 1/2 (außer Wandanlagen) unzulässig.
  - Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten ist eine Einfriedung bis max. 2,0 m Höhe zulässig, welche jedoch die angrenzende Gebäudekante des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.
  - In Teilbereich 1 ist eine Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche in Form einer Geländekante mit oder ohne innenliegenden Mischrandstreifen in einer Mindesthöhe von 1,60 m zu errichten.
- BUSSGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M.V. und kann mit Bußgeld bestraft werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAME**
  - BAU- UND KULTURDENKMÄLE**

Die in den Teilbereichen 2 und 3 mit dem Buchstaben D als unbewegliches Kulturdenkmal ausgewiesene Einzelanlagen unterliegen dem Denkmalschutz und sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu erhalten. Sämtliche bauliche Maßnahmen in den Teilbereichen 2 und 3 sind gemäß DSchG M.V. in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M.V. durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M.V. durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
  - BODENDENKMÄLE**

Im Plangebiet befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M.V. erforderlich.

Für alle im Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen muss eine baubegleitende archäologische Begleitung sichergestellt werden. Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M.V. dem nach § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M.V.) in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig. Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M.V. durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M.V. durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M.V. spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und unverzüglich mitzuteilen. Hinweis: Eine Beratung zur Begründung und Dokumentation von Bodendenkmälern kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M.V. oder bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar in Anspruch genommen werden.

- UNTERSCHIEDLICHE FUND- ODER AUFLAGE BEWEISANFORDERUNGEN**

Daneben hinaus können bei Erdarbeiten in anderen Bereichen des Plangebietes jederzeit weitere archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auflage Beweisanforderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M.V. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Verunreinigt sind hierbei der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verunreinigung erfolgt auf Verlangen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M.V.).
- UNTERSCHIEDLICHE FUND- ODER AUFLAGE BEWEISANFORDERUNGEN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historische Altstadt Stralsund und Wismar“. Neubaumaßnahmen bedürfen daher der Vorklärung und Beratung des Sachverständigenbüros der Hansestadt Wismar. Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M.V. und § 14 und § 16 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.
- UNTERSCHIEDLICHE FUND- ODER AUFLAGE BEWEISANFORDERUNGEN**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historische Altstadt Stralsund und Wismar“. Neubaumaßnahmen bedürfen daher der Vorklärung und Beratung des Sachverständigenbüros der Hansestadt Wismar. Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M.V. und § 14 und § 16 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.
- BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgermeisterei der Hansestadt Wismar vom 26.02.2015.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.03.2015 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Plan der Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Die für die Räumung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben von ...

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Die Bürgerchaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften beschlossen, die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestrimmt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden ... öffentlich ausgestellt. Mittwochs von 10.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Baumarkt der Hansestadt Wismar, der Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist von jedermann Stellungnahmen zum Plangebiet eingereicht werden können, sowie nicht fragestopp angelegene Stellungnahmen unter Berücksichtigung der oben genannten öffentlich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag § 47 WVO unzulässig ist, wenn mit nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verärgert geltend gemacht werden, oder hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die festgestellten Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am ... von der Bürgerchaft als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerchaft am ... geneigt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 ist der rechtswirksame Flächenutzungsplan der Hansestadt Wismar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Höhe der Berichtigung anzupassen.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Die Überbestimmung des vorliegenden Satzungsplans der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 mit dem Satzungsbeschluss vom ... wird bestätigt.

Die Sitzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgesetzt.

Wismar, den ... Der Bürgermeister
  - BODENRECHTLICHE VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Spruchfrist von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.

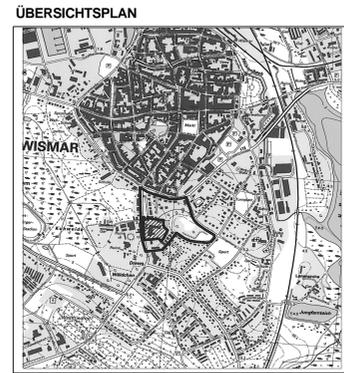
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Zusammenhang mit der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 6 KV M.V. hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Wismar, den ... Der Bürgermeister

## SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 20/91

- Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubaubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgründlichen Änderungen sowie nach § 16 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauV M-V) in der Fassung der Neubaubekanntmachung vom 15. 10.2015 (GVBl. M.V. S. 344) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgermeisterei der Hansestadt Wismar vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Die für die Räumung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben von ...
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Die Bürgerchaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften beschlossen, die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestrimmt.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden ... öffentlich ausgestellt. Mittwochs von 10.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Baumarkt der Hansestadt Wismar, der Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungfrist von jedermann Stellungnahmen zum Plangebiet eingereicht werden können, sowie nicht fragestopp angelegene Stellungnahmen unter Berücksichtigung der oben genannten öffentlich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag § 47 WVO unzulässig ist, wenn mit nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verärgert geltend gemacht werden, oder hätten geltend gemacht werden können.
- Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die festgestellten Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am ... von der Bürgerchaft als Sitzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerchaft am ... geneigt.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 ist der rechtswirksame Flächenutzungsplan der Hansestadt Wismar gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Höhe der Berichtigung anzupassen.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Die Überbestimmung des vorliegenden Satzungsplans der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 mit dem Satzungsbeschluss vom ... wird bestätigt.
- Die Sitzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgesetzt.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Spruchfrist von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Zusammenhang mit der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 6 KV M.V. hingewiesen worden.
- Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Wismar, den ... Der Bürgermeister





HANSESTADT

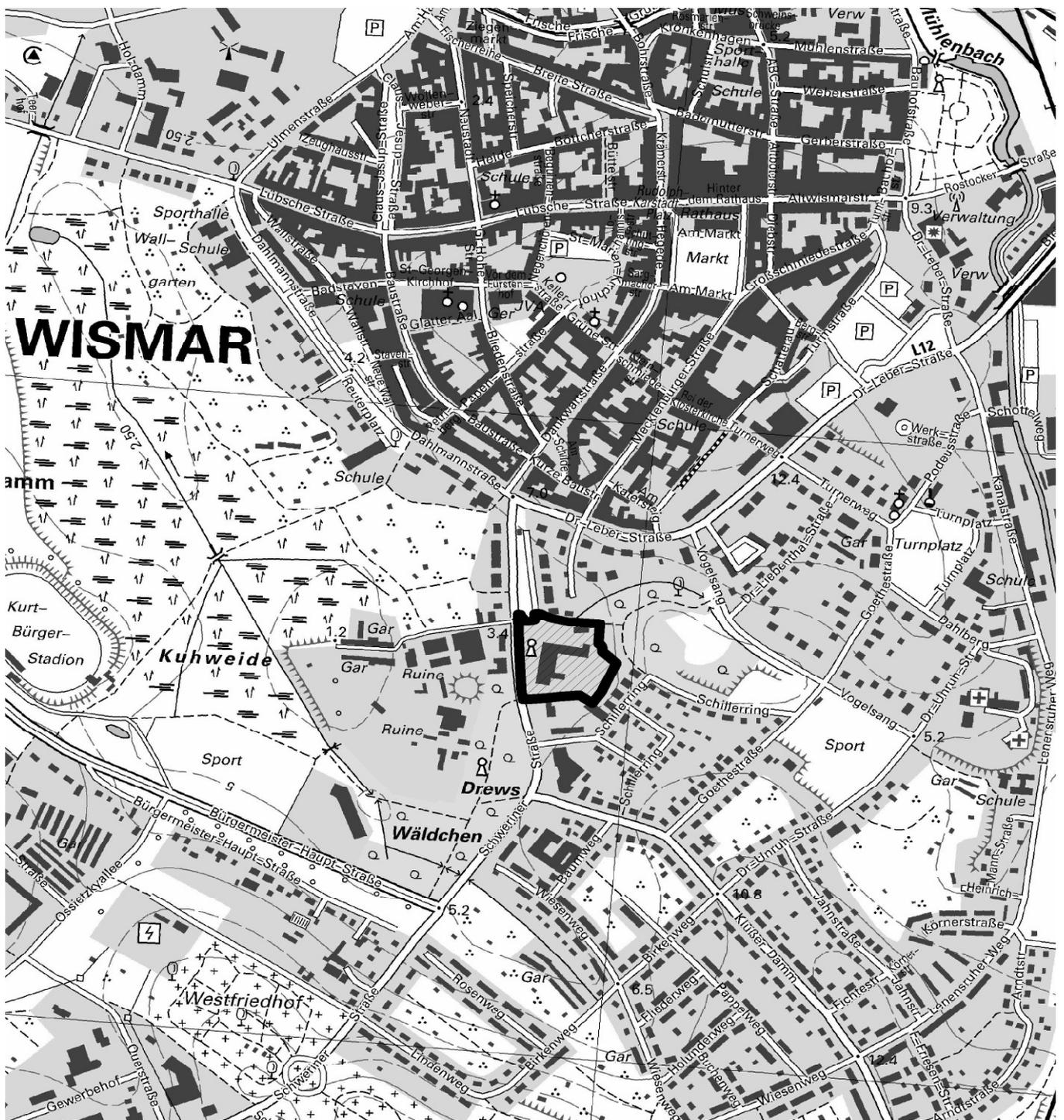
**wismar**

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20/91 "SCHÜTZENWIESE"

STAND: MAI 2016



## Inhaltsverzeichnis

### **1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Rechtsgrundlagen
- 1.5. Planungsabsichten und Ziele
- 1.6. Begründung der Verfahrensdurchführung nach Maßgabe § 13a BauGB

### **2 – Planinhalt**

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 2.4. Grünflächen
- 2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.6. Erschließung
  - 2.6.1. Verkehr
  - 2.6.2. Ver- und Entsorgung
  - 2.6.3. Brandschutz
- 2.7. Technischer Umweltschutz
  - 2.7.1. Immissionsschutz
  - 2.7.2. Altlasten und Kampfmittel
- 2.8. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 2.9. Denkmalpflege und UNESCO Welterbestätte Altstadt
  - 2.9.1. Bodendenkmalpflege
  - 2.9.2. Baudenkmalpflege
  - 2.9.3. UNESCO Welterbestätte Altstadt

### **3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

### **4 - Umweltbelange**

#### **Ausfertigungsvermerk**

# 1 – Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

## 1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.02.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ nach Maßgabe des § 13 a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4 ha.

Als Kartengrundlage dient eine Vermessung vom Oktober 2014, erstellt durch das Wismarer Vermessungsbüro Döring und Wulff. Der katastermäßige Bestand ist durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg am ... als richtig bescheinigt worden.

## 1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Süd.  
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch das Grundstück der Schweriner Straße 14
im Nord-Osten:	durch die Schützenwiese
im Süd-Osten:	durch Grundstücke des Schillerringes
im Süden:	durch die Tankstelle
im Westen:	durch die Schweriner Straße

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Wismar der Flur 1:  
2230/6, 2230/7, 2230/11, 2231/2, 2231/5, 2231/7, 2231/8, 2231/9, 2232/1, 2556/3.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ wird die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“ nur für den Änderungsbereich geändert. Für die Flächen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20/91, die nicht von der 1. Änderung berührt sind, bleiben die Festsetzungen der bisherigen Satzung verbindlich.

## 1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und zu entwickelnde Grünfläche dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“ ist dieser Bereich als Gewerbegebiet und Grünfläche festgesetzt.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **1.4. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344; 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

#### **1.5 Planungsabsichten und Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“ ist seit dem 08.09.2001 rechtskräftig.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist das denkmalgeschützte Volkhaus einschließlich des Kinos. Der Bebauungsplan sah für das Gebäude eine vorrangig kulturell-sportliche Nutzung im gewerblichen Sinne vor und wies im rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich die Unterbringung der hierfür erforderlichen Stellflächen aus.

Seit der Inkraftsetzung des B-Planes machte das Kino keinen Anspruch auf das für die Errichtung von Stellflächen vorgehaltene Grundstück geltend. Gemäß eines Gespräches mit den Eigentümern des Kinos, der Kieft Projekt- und Verwaltungs GmbH, ist die derzeit praktizierte Übergangslösung unproblematisch, d.h. die Besucher des Kinos nutzen Stellplätze im Nahbereich des Kinos. Zukünftig besteht für die Kinobesucher die Möglichkeit,

den in Planung befindlichen öffentlichen Parkplatz am Drewes Wäldchen/ehemaliges HEVAG-Gelände zu nutzen.

Der Bereich des ehemaligen Volkhauses ist zwischenzeitlich als Kindergarten umgebaut worden. Diese Nutzung hat ebenfalls keinen weiteren baurechtlichen Bedarf auf die im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgewiesenen Stellflächen.

Somit ist die Planungsausweisung von diesen Stellflächen nicht mehr erforderlich und es gibt Überlegungen zur Nutzung der derzeit brach liegenden Fläche für die Bebauung mit ca. 4 Wohneinheiten in Form von Eigenheimen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 möchte die Hansestadt Wismar auch kleine Potentialflächen für den Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereiten, um auf die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten zu reagieren.

Gemäß vorliegender landesplanerischer Stellungnahme stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung Westmecklenburg entgegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m<sup>2</sup> ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## **1.6. Begründung der Verfahrensdurchführung nach Maßgabe § 13a BauGB**

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es handelt sich um eine Änderung des seit 08.09.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“ der Hansestadt Wismar. Vorrangiges Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer kleinen Potentialfläche für den Wohnungsbau, um auf die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimstandorten zu reagieren.
- Zu diesem Zweck wird eine als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche aufgrund seines vorhandenen dem Wohnen nicht störenden Gewerbes als Mischgebiet geändert. Somit wird im rückwärtigen un bebauten Grundstücksbereich die Ansiedlung von Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes ermöglicht. Die Ausweisung von Teilbereichen innerhalb

---

dieses Mischgebietes konkretisiert die Zuordnung der einzelnen Nutzungen.

- Diese Planung wird daher als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,4 ha. Entsprechend der Planungsziele wird für die Teilbereiche 2 und 3 des Mischgebietes der Bestand festgesetzt. Im Teilbereich 1 wird eine Fläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> mit Baugrenzen dargestellt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der zulässigen Überschreitung wird eine Grundfläche von ca. 1.230 m<sup>2</sup> erreicht. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, braucht gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet und der damit verbundenen Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,8 auf durchschnittlich 0,6 kann insgesamt eingeschätzt werden, dass sich mit der vorliegenden Planung der Versiegelungsgrad verringert und dass folglich keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nicht vorgenommen, da eine Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommen wurde.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht aufgestellt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Gebieten, Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) befindet sich nördlich des Standortes in einer Entfernung von mehr als 4000 m, Das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3500 m zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotop oder Gehölze sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Planänderung nicht berührt. Es handelt sich vordergründig um planungsrechtliche Änderungen, die keine Auswirkungen auf Artengruppen haben
- Die ökologische Wertigkeit der bereits überplanten und zum Teil bebauten Flächen wird durch die Planänderung nicht negativ verändert.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

## **2 – Planinhalt**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Planzeichnung wird maßgeblich das Ziel des Bebauungsplanes dargestellt: Es handelt sich um die Ausweisung eines Mischgebietes, das aus drei Teilbereichen besteht.

Dabei gilt, dass der Teilbereich 1 dem Wohnen dient und die Teilbereiche 2 und 3 vorzugsweise dem gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gewerbe dienen.

Innerhalb des Teilbereiches 1 ist geregelt, dass Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind. Ausnahmsweise sind hier zulässig Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Dagegen sind unzulässig die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese in den übrigen Teilen des Mischgebietes zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren ist unzulässig innerhalb des Teilbereiches 1 die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Für die Teilbereiche 2 und 3 ist geregelt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Dagegen sind unzulässig die nach § 6 Abs. 2 Nr.1 und Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen, wie Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für den Teilbereich 1 des Mischgebietes wurden die Maße baulicher Nutzung in Anlehnung an den bestehenden rückwärtigen Wohnbereich der Schillerring getroffen. Es ist beabsichtigt, dass sich die Wohnbebauung im Vergleich zum Bestand der Teilbereiche 2 und 3 deutlich in Baumasse und Höhen zurück nimmt.

Für die Teilbereiche 2 und 3 ist aufgrund der Festlegung des Einzeldenkmals die Erhaltung des Bestandes maßgeblich.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

In den Teilbereichen 2 und 3 sind für das Errichten von Nebenanlagen und Stellplätze gesonderte Flächen ausgewiesen. Für diese Teilbereiche wird aufgrund der gewerblichen Nutzung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes nicht die Notwendigkeit gesehen, Garagen und Carports zu errichten.

Hingegen ist das Aufstellen von Spielgeräten auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der als Naturdenkmal ausgewiesenen Platanen sind zum Schutz dieser keine Nebenanlagen zu errichten. Es ist nur eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Im Teilbereich 1 ist es aufgrund der Erschließung über eine eng bemessene Privatstraße erforderlich, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Die vorliegende Planung setzt somit hier die Errichtung von 2 Stellplätzen je gebauter Wohneinheit fest.

Die öffentlich zugänglichen Stellplätze des Teilbereiches 2 müssen ausschließlich für dessen Nutzung zur Verfügung stehen.

Ansonsten gibt es zur lagemäßigen Einordnung von Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen auf den Grundstücken im Teilbereich 1 keine Einschränkungen.

### **2.4. Grünflächen**

Zur vollständigen Darstellung des öffentlichen Bereiches zwischen den privaten Baugebieten -Wohngebiet der kleinen Schweriner Straße und geplantes Mischgebiet- ist eine öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich der Planänderung ausgewiesen.

Diese vorhandene Grünfläche stellt den Eingangsbereich in die Parkanlage „Schützenwiese“ dar.

Diese wiederum hat eine wichtige Bedeutung im System der Grünverbindungen der Hansestadt Wismar. Sie bildet ein „Gelenk“ sowohl zwischen der Lübschen Torweide, als auch der Altstadt und dem Mühlenteich.

Durch die vorliegende Planung soll der Gestaltung des Eingangsbereiches in die Parkanlage besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Der vorhandene Baumbestand ist zu prüfen und gegebenenfalls sind Korrekturen vorzunehmen. Der Hauptweg ist wieder in entsprechender Qualität herzustellen und Rasensaaten einzubringen.

Eine neue Wegebeziehung, abgehend von der Wendeanlage des „Verkehrsberuhigten Bereiches 1“ auf den Hauptweg der Parkanlage „Schützenwiese“ ist geplant.

Des Weiteren wurden wichtige erhaltenswerte Bäume der Grünfläche in der Planzeichnung als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

Insbesondere sind die 4 vorhandenen Platanen als Naturdenkmale ausgewiesen.

Die parallel zur Schweriner Straße befindliche Freifläche mit dem vorhandenen Baumbestand ist als attraktive Grünfläche zum denkmalgeschützten ehemaligen Schützenhaus dauerhaft zu erhalten.

Der Bereich der Parkanlage Schützenwiese ist ein Bestandteil des „Gutachtens zu den Wall- und Festungsanlagen der Hansestadt Wismar“ von 2013.

Die Stadt Wismar war während der Zugehörigkeit zum Königreich Schweden nach dem Dreißigjährigen Krieg zu einer der bedeutendsten und größten europäischen Festungen ausgebaut worden.

In dem Gutachten wird dargestellt, welche Teile der ehemaligen Festungsanlage heute noch im Stadtgrundriss erhalten und erkennbar sind.

Die Parkanlage Schützenwiese befindet sich auf Flächen einer Niederung, die in das System der äußeren Festungsanlagen einbezogen war.

Das Gutachten formuliert als Ziel den Erhalt und die Revitalisierung der Parkanlage Schützenwiese als ein Bestandteil der Herstellung eines Grünzuges um die Altstadt mit Aufnahme eines Rundweges an der Peripherie des Welterbe-Gebietes.

## **2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden Festsetzungen zur Gebäudegestaltung in Anlehnung an den Bestand getroffen. So sind bei der Gestaltung der Außenwände weiße bis hellgraue Farbtöne zu wählen. Hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind nicht zulässig.

Bei den Dachflächen wurde festgesetzt, dass dies nur aus reflektionsfreien Materialien in dunkelgrauem Farbton hergestellt werden dürfen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Einfriedungen, zu Werbeanlagen und zur Verkleidung von Abfallbehältern getroffen.

Vom bestehenden Gebäudekomplex der Schweriner Straße 16 sind das ehemalige Schützenhaus (heute: Kita) und die Fassade des ehemaligen Gesellschaftshauses „Tivolihalle“ (heute: Kino), das zur Erweiterung des Schützenhauses errichtet wurde, als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäudes bzw. Gebäudeteile als Denkmal erfolgt daher nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.

Alle baulichen Veränderungen in Art und Ausführung sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## **2.6. Erschließung**

### **2.6.1. Verkehr**

Das Plangebiet ist über 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ an die Schweriner Straße und somit an das Straßensystem der Stadt angeschlossen.

Die Schweriner Straße ist gleichzeitig eine Landesstraße (L 12). Seitens des Straßenbauamtes Schwerin bestehen keine Bedenken in verkehrlicher, straßenrechtlicher und straßenbaulicher Hinsicht zur vorgelegten Planung.

Der „Verkehrsberuhigte Bereich 1“ erschließt die Teilbereiche 1 und 3 des Mischgebietes und der „Verkehrsberuhigte Bereich 2“ den Teilbereich 2. Eine Verbindung zwischen den 2 verkehrsberuhigten Bereichen stellt der Fußgängerbereich vor dem denkmalgeschützten Gebäude dar. Die Befahrung des Fußgängerbereiches als Verbindung zwischen den Verkehrsberuhigten Bereichen 1 und 2 muss je nach Notwendigkeit mit verkehrsordnerischen Mitteln unterbunden werden.

Der „Verkehrsberuhigte Bereich 1“ in einer Breite von 6 m endet in einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 20,5 m. Hieran schließt eine Privatstraße von ca. 5 m Breite ohne Wendemöglichkeit zur Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke des Teilbereiches 1 des Mischgebietes an.

Da der „Verkehrsberuhigte Bereich 2“ ausschließlich der Erschließung des Teilbereiches 2 dient, ist eine Wendeanlage hier nicht erforderlich.

Im Bereich der Einmündung des „Verkehrsberuhigten Bereiches 2“ in die Schweriner Straße wird ein Streifen von 5 m für zukünftig erforderliche Ausbauplanungen der Schweriner Straße öffentlich rechtlich gehalten.

Die Bereiche der Überfahrten in die Teilbereiche 2 und 3 des Mischgebietes sind vorgegeben.

Die derzeitig vorhandene und genutzte Wendeanlage zur Erschließung des Teilbereiches 3 ist mit Realisierung der vorliegenden Planung nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich und wird somit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeschlagen.

### **2.6.2. Ver- und Entsorgung**

#### Energieversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG

für die Stadtwerke Wismar GmbH. Auf vorhandene Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Gemeinden. Die Hansestadt Wismar hat diese Pflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Dieser hat somit das anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die Planung und der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist gemäß der geltenden Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

#### Hinweis zu Leitungstrassen

Für Leitungen der Ver- und Entsorgung, die im öffentlichen Raum von Verkehrs- und Grünflächen verlaufen, werden keine Leitungsrechte festgesetzt. In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Privatstraße sind Leitungsrechte zu sichern.

Für die Leitungsverlegung für Strom, Erdgas und Wasser ist ein Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken Wismar GmbH abzuschließen.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Teilbereich 1 des Mischgebietes ist ein privater Gemeinschaftsstandort unmittelbar an der Wendeanlage des „Verkehrsberuhigten Bereich 1“ ausgewiesen. Hier ist das ordnungsgemäße und sichere Abstellen von Abfallbehälter am Entleerungstag für die Bewohner des Teilbereiches 1 möglich. Die Abstellfläche ist blickdicht einzuhausen bzw. zu bepflanzen.

### **2.6.3. Brandschutz**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Baubereiche mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperrianlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

## 2.7 Technischer Umweltschutz

### 2.7.1 Immissionsschutz

In einem Gutachten, erstellt im Juli 2015 durch Umweltplan GmbH Stralsund (Projekt-Nr.: 25607-00), wurden für das Plangebiet erforderliche Schallschutzuntersuchungen durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass das Gebiet des Geltungsbereiches durch eine Gemengelage von Gewerbe und Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Diese Einschätzung rechtfertigt die Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags (60 dB(A)) wie nachts (50/45 dB(A)) zwar eingehalten. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Wohngebäuden des Teilbereiches 1 des Mischgebietes sind gleichwohl passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109 erforderlich.

Für die mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassaden ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w, res}$ ) der Außenbauteile von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 30 dB für Büroräume erforderlich.

In der Planzeichnung ist die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche II und III erfolgt und im Text-Teil sind zugehörige Festsetzungen getroffen.

### 2.7.2 Altlasten und Kampfmittel

#### Altlasten, Bodenschutz und Abfall

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbung bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist, so dass keine Gefahr vom Boden für die Allgemeinheit entsteht und zulässige planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich möglich sind

### Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

## **2.8 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

### Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gegenwärtig außerhalb von z. Zt. geltenden Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Momentan läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Hansestadt Wismar. Gemäß dem vorliegenden hydrologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird sich die Fläche des B-Plan-Gebietes zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden.

Für den Bebauungsplan ist zu beachten, dass es aufgrund der zukünftigen Lage in der Trinkwasserschutzzone III B Verbote bzw. Nutzungsbeschränkungen gemäß der noch zu erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten gilt.

### Überschwemmungsgebiet

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch das Gutachten zu Hochwassergefahren/Hochwasserrisiken, erstellt durch HydroGIS gmbH im Dezember 2013, ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200jähriges Ereignis) ausgewiesen. Dieses Extremereignis gilt als Bemessungshochwasser.

## **2.9 Denkmalpflege und UNESCO Welterbestätte Altstadt**

### **2.9.1 Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich Teile des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Vorhaben in diesem Bereich ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen muss eine baubegleitende archäologische Betreuung sichergestellt werden. Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der

archäologischen Maßnahmen fixiert. Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V oder bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar in Anspruch genommen werden.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind derzeit keine archäologischen Funde und Fundstellen bekannt.

Bei Erdarbeiten im Plangebiet können jedoch jederzeit zufällig und unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall ist gemäß § 11 DSchG M-V die UDB der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des LAKD in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Entsprechende Hinweise hierzu sind im Text (Teil B) formuliert.

### **2.9.2 Baudenkmalpflege**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützenwiese“ befinden sich drei Einzeldenkmale, die auf der Liste der Baudenkmale verzeichnet sind.

Das als Einzeldenkmal D1 ausgewiesene dominierende Gebäude an der Schweriner Straße ist das ehemalige Schützenhaus. Zu diesem Gebäude gehörte Anfang des 19. Jahrhunderts ein Garten, der der angrenzenden Grünfläche seinen heutigen Namen gab: „Schützenwiese“.

Der als Einzeldenkmal D2 gekennzeichnete Bereich beinhaltet die geschützte Fassade des ehemaligen Gesellschaftshauses „Tivolihalle“, des heutigen Kinos.

Und das Einzeldenkmal D3 ist der Enst-Thälmann-Gedenkstein.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Teilbereich 2 und im Teilbereich 3 des Mischgebietes sind gemäß DSchG M-V in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig. Alle Veränderungen an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Denkmalen und in ihren Umgebungen sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

### **2.9.3 UNESCO Welterbestätte Altstadt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Dieses Gebiet gehört zum Bereich der ehemaligen Wall- und Bastionsanlagen. Der hier vorhandene unbebaute Grünbereich ist durch das

Schleifen der Befestigungsanlagen entstanden. Unter anderem wegen der Ablesbarkeit seiner ursprünglichen Funktion ist der Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen als Pufferzone zum Weltkulturerbe der Altstadt Wismar ausgewiesen.

Da sich die vorliegende Planung zur Neubebauung zwischen dem historischen Bestandsgebäude Schweriner Straße 16 einerseits und der bereits realisierten Wohnbebauung am Schillerring andererseits befindet, wird die Beeinträchtigung des Weltkulturerbes durch diese Planung seitens der Landesdenkmalpflege nicht gesehen.

Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Beratung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar.

Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und §§ 144 und 145 BauGB in der jeweilig gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

### 3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		1,4 ha	100 %
1.	Nettobauland - Mischgebiet MI	0,84 ha	60 %
	- Teilbereich 1	2.128 m <sup>2</sup>	
	- Teilbereich 2	2.739 m <sup>2</sup>	
	- Teilbereich 3	3.365 m <sup>2</sup>	
	- Privatstraße einschl. Abfallstandort	210 m <sup>2</sup>	
2.	Verkehrsflächen	0,17 ha	12 %
	- Verkehrsberuhigter Bereich	1.198 m <sup>2</sup>	
	- Fußgängerbereiche	480 m <sup>2</sup>	
4.	Grünflächen, öffentlich	3.882 m <sup>2</sup>	0,39 ha 28 %

### 4 - Umweltbelange

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, zumal es sich bei der vorliegenden Planung um die Umwidmung einer Fläche von Gewerbegebiet in Mischgebiet handelt und sich der Eingriff aufgrund einer geringeren Grundflächenzahl sogar reduziert.

## **Ausfertigungsvermerk**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer  
Bürgermeister

Siegel

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/91 „Schützenwiese ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.