Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2018/2803 öffentlich**
	Datum:	21.08.2018
	Verfasser:	Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.09.2018	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.09.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB und die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ mit dem Ergebnis geprüft, dass die Hinweise und Anregungen von

Landrätin Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen
Landrätin als untere Abfallbehörde
Landrätin als untere Naturschutzbehörde
Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen
Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt
Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Naturschutz, Wasser und Boden
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Bürgermeister als Straßenbaulastträger

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Einwender 1
Einwender 7.13

berücksichtigt werden, von

Landrätin als untere Bodenschutzbehörde
Landrätin als untere Wasserbehörde
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde und untere Behörde für Bodendenkmalschutz
Stadtwerke Wismar GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung
Einwender 2
Einwender 3
Einwender 4
Einwender 5
Einwender 7.4
Einwender 7.7
Einwender 7.10
Einwender 7.11
Einwender 7.12
Einwender 7.15

teilweise berücksichtigt werden und von

Einwender 6
Einwender 7.1
Einwender 7.2
Einwender 7.3
Einwender 7.5
Einwender 7.6
Einwender 7.8
Einwender 7.9
Einwender 7.14
Einwender 7.16
Einwender 7.17
Einwender 7.18
Einwender 8

nicht berücksichtigt werden.

Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 2) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

als Satzung.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" (siehe Anlage 3) wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, den Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB für die Durchführung von Maßnahmen zur Abfalltechnischen Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub (siehe Anlage 4) zu unterzeichnen.

6. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 erfolgte gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan für den Planbereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt zu machen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Begründung:

Siehe Anlagen

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:

1a und 1b Prüfung der Stellungnahmen – Abwägung
2 Planzeichnung Teil A und Text Teil B
3 Begründung
4 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

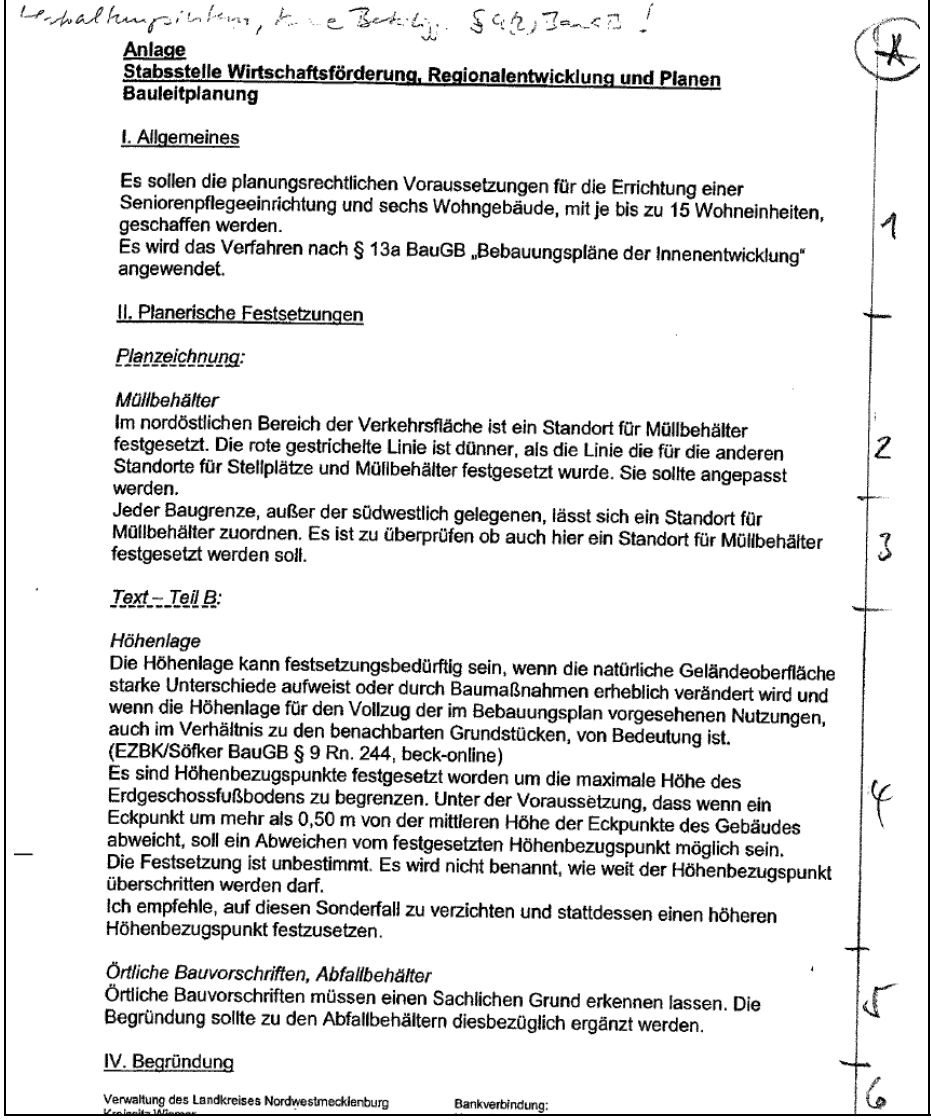
Bebauungsplan Nr. 84/15
"Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
II.	**Träger öffentlicher Belange**				1	2	3
1	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Abfallfawirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017	x	x	
2	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	12.01.2017	01.02.2017	01.02.2017		x	
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	12.01.2017	14.02.2017	08.02.2017		x	
4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	12.01.2017	15.02.2017	09.02.2017		x	
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	12.01.2017	14.02.2017	08.02.2017		x	
6	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	12.01.2017	23.01.2017	22.01.2017		x	
7	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	12.01.2017	14.02.2017	14.02.2017		x	
8	Der Bürgermeister als untere Denkmalsschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Baumt Abt. Sanierung und Denkmalschutz	12.01.2017	15.02.2017	14.02.2017			
9.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäoloige und Denkmalpflege	12.01.2017	30.01.2017	30.01.2017		x	
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	12.01.2017	09.02.2017	07.02.2017		x	
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
12.	Handwerkskammer Schwerin	12.01.2017					
13.	Industrie- und Handelskammer Schwerin	12.01.2017					
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	12.01.2017	23.01.2017	12.01.2017		x	
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	12.01.2017					
16.	Die Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
17.	Landesamt für innere Verwaltung	12.01.2017	24.01.2017	24.01.2017		x	
18.	Die Landräting als untere Naturschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspfkege	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Wasserwirtschaft	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger, Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, SG Straßenverkehr	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	12.01.2017	16.02.2017	13.02.2017		x	
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger	12.01.2017	02.02.2017	31.01.2017		x	
23.	Deutsche Telekom AG	12.01.2017	06.02.2017	06.02.2017		x	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.01.2017	02.02.2017	02.02.2017		x	
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	12.01.2017	16.02.2017	10.02.2017		x	
26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	12.01.2017	26.01.2017	26.01.2017		x	
III.	**Nachbargemeinden**						
27	Gemeinde Zierow	12.01.2017					
28	Gemeinde Gägelow	12.01.2017	07.02.2017	01.02.2017			x
29	Gemeinde Barnekow	12.01.2017					
30	Gemeinde Metelstorf	12.01.2017					
31	Gemeinde Dorf Mecklenburg	12.01.2017					
32	Gemeinde Lübow	12.01.2017					
33	Gemeinde Hornstorf	12.01.2017					
34	Gemeinde Krusenhagen	12.01.2017	15.02.2017	10.02.2017			x
35	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	12.01.2017	28.02.2017	17.02.2017			x

1 **Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen**
2 **Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen**
3 **Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 12 45 23952 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Franziska Sack** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer 2.218 Telefon **03841/30406303** Fax **304086303** E-Mail: **f.sack@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: Ort, Datum: **Grevesmühlen, 15.02.2017** **B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Stellungnahme gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Frau Prante, Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand unbekannt und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises Nordwestmecklenburg: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **FD Bauordnung und Umwelt** • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und ~~Immissionsschutz~~behörde **FD Bau und Gebäudemanagement** • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** • Untere Straßenverkehrsbehörde **Fachdienst Bildung und Kultur** **FD Kataster und Vermessung** Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Franziska Sack SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege	Zu 1. Die Benennung der Unterlagen, die Grundlage der Stellungnahmen sind, wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Stellungnahmen der Fachdienste werden behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 3. Die Stellungnahmen werden behandelt. Im Ergebnis gibt es die Bewertung und Entscheidung durch die Hansestadt Wismar. Im Ergebnis der Bewertung und Behandlung der Stellungnahme erfolgt deren Beachtung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			
		A	
1		Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2		Zu 2. Die Abgrenzung der Müllbehältersammelplätze wird überprüft und korrigiert.	Zu berücksichtigen.
3		Zu 3. Die Standorte für Müllbehälter werden entsprechend überprüft und nach Erfordernis festgesetzt.	Zu berücksichtigen.
4		Zu 4. Es wurde der jeweilige Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Hierfür wurde der Stand des realen Projektes zugrunde gelegt. Mittels textlicher Festsetzung wurde ein entsprechender Spielraum für die spätere Ausführung ermöglicht. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind zu überarbeiten. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
5		Zu 5. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
6			

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Bankverbindung:

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. *Seite 5, Rechtsgrundlagen* PlanZV Der Zusatz „1990“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung. *Seite 7, vorletzter Absatz, erste Zeile* Buchstabe einfügen: „Hansestadt Wismar“ *Seite 14, 1. Absatz, vorletzter Satz* Buchstabe einfügen: „Mehrgenerationenwohnen“ Der letzte Satz ist unvollständig. Es bleibt offen, welcher „Bewältigung“ das generationsübergreifende Wohnen dient. *Seite 17, Verkehrsflächen* Als Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB angegeben „der besondere Nutzungszweck von Flächen“. Für die Festsetzung von Verkehrsflächen ist in § 9 Abs. 1 BauGB speziell die Nr. 11 vorgesehen. Die Rechtsgrundlage sollte geändert werden. In der Planzeichenerklärung ist ebenfalls§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Rechtsgrundlage angegeben.	Zu 6. Die Belange werden in der Begründung gemäß Ergebnis der Abwägung beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 7. Die mittlerweile realisierte Änderung wird beachtet.	Zu berücksichtigen.
		Zu 8. Der redaktionelle Hinweis wird beachtet.	Zu berücksichtigen.
		Zu 9. Der redaktionelle Hinweis wird beachtet.	Zu berücksichtigen.
		Zu 10. Die Rechtsgrundlage wurde überprüft und wird angepasst.	Zu berücksichtigen.
	FD Bauordnung und Umwelt **Untere Naturschutzbehörde**	B	
	Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange vorhanden sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Artenschutz: Herr Dr. Podelleck Die im Kap. 11 der Begründung dargestellten artenschutzfachlichen Vorsorgevorkehrungen sind fortzusetzen. Beginnt der zur Umsetzung des Planvorhabens erforderliche umfangreiche Abbruch von Altgebäuden vor dem 15. März und wird ohne wesentliche Unterbrechung zu Ende gebracht, so bestehen dagegen keine Einwände. Beginnt der Gebäudeabbruch erst danach, so ist durch eine Kontrolle durch ein geeignetes biologisches Fachbüro unmittelbar zuvor bzw. baubegleitend sicherzustellen, dass keine gebäudebesiedelnden, besonders oder streng geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz beeinträchtigt werden können	Zu 2. Die Anforderungen werden beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(kein Töten, Verletzen, bestandsgefährdendes Stören oder Vernichten von Fortpflanzungsstätten). Ergeben sich Hinweise auf solche Vorkommen, z.B. Brutvögel, Fledermäuse, so sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geeignete Vorsorge- und Schutzvorkehrungen darzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie entscheidet auch darüber, ob gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erteilt wird. Im Übrigen bestehen gegen die Planung keine Einwände. ***Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen*** Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V § 18 **Untere Wasserbehörde** **Untere Wasserbehörde:** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ **1. Wasserversorgung:** Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Hinweis: Bei einer späteren Grundstücksteilung ist die gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage grundbuchlich oder durch Baulast zu sichern. (19)	Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Zu 4. Die Rechtsgrundlagen werden beachtet. C Zu 1. Die wasserwirtschaftlichen Belange werden nachfolgend behandelt. Im Ergebnis der Abwägung ist zu sichern, dass eine Entwässerung bzw. eine geordnete Ver- und Entsorgung sichergestellt sind. Zu 2. Die Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH erfolgt. Zu 3. Die Abwasserentsorgung wird entsprechend geregelt. Die Abstimmung mit dem EVB erfolgt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

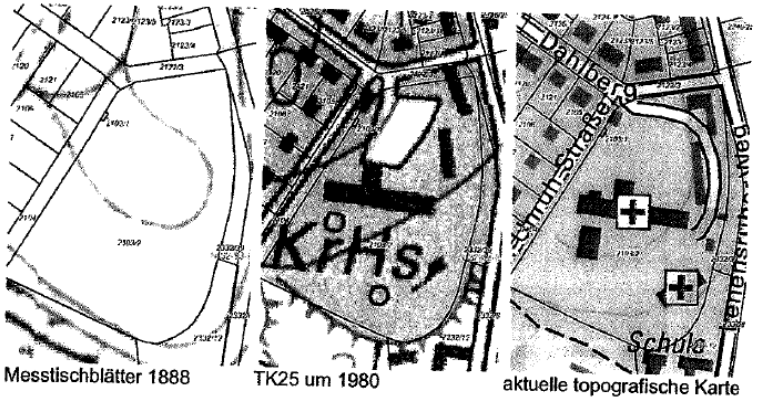
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	**3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Gemeinde Hansestadt Wismar kann in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen EVB regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Bei einer öffentlichen Erschließung durch den EVB bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung DN 300 in den Volkshausgraben. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung liegt nicht vor. Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers ist nur über den südlich gelegenen Volkshausgraben (Gewässer II. Ordnung) möglich. Die Einleitung in das Gewässer ist gedrosselt (< DN 300) vorzunehmen. Im B-Plangebiet sind daher Rückhaltemöglichkeiten für Regenwasser nach den geltenden Regeln der Technik (z.B. Regenrückhaltebecken) vorzusehen. Diese Flächen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern. Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen EVB im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung durch Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten)	Zu 4. Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird abgestimmt, so dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. Es wurde während des Aufstellungsverfahrens ein Regenwasserkonzept erarbeitet und mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb abgestimmt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Auch hier wird auf die zukünftige Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA und die daraus resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen verwiesen. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. **4. Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.	Zu 5. Ein Ausschluss erfolgt nicht. Die Anforderungen sind im Rahmen der Bauausführung entsprechend zu beachten und zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigung erfolgt. Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6. Die Niederschlagsentwässerung ist abzusichern. Das Niederschlagsentwässerungskonzept wurde während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb abgestimmt. Zu 7. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Zu 8. Die Anforderungen an wassergefährdende Stoffe sind zu beachten.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Gemäß dem Antrag der Stadtwerke Wismar GmbH im Auftrag der Hansestadt Wismar zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich dieser Bereich zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof. Aus Vorsorgegründen sollte dieser Aspekt bei der weiteren Planung durch die Hansestadt Wismar beachtet werden. Gemäß dem vorliegenden Verordnungsentwurf aus dem hydrogeologischen Gutachten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Trinkwasserschutzzone IIIA verboten. Für die Ausweisung eines B-Plangebietes als Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung und Allgemeines Wohngebiet kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern bei Umsetzung des B-Planes die Wasserschutzgebietsverordnung bereits erlassen ist. Gemäß der zukünftigen voraussichtlichen Lage in der TWSZ IIIA, empfehlen wir aus Vorsorgegründen die Entwässerungsanlagen entsprechend des ATV Arbeitsblattes A 142 zu errichten und zu betreiben. Für die private Straße und die ca. 100 Stellplätze sollten die Vorgaben der RiStWag beachtet werden.	Zu 9. Die Perspektive wird dargestellt. Die Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze gemäß RIStWag sind abzustimmen. In den Planunterlagen wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen. Die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten.	Zu berücksichtigen.
10	Gemäß den textlichen Festsetzungen Pkt. 3 wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 33 Abs. 1 des LWaG für Erdaufschlüsse hingewiesen (Flächenkollektoren, Erdwärmesonden, Grundwasserabsenkungen). Erdwärmesonden sind im B-Plangebiet nicht zulässig, da in der zukünftigen TWSZ IIIA Bohrungen, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, ausdrücklich verboten sind. Die Erdwärmenutzung ist mit dem hohen Schutzerfordernis nicht vereinbar und aus Vorsorgegründen zu unterlassen. Eine Versorgung mittels anderer technischer Anlagen ist für das B-Plangebiet möglich.	Zu 10. Der Hinweis ist zu beachten. Vor dem Hintergrund der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A sind insbesondere die gesetzlichen Anforderungen an die Zulässigkeit von Erdwärmesonden zu beachten. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
11	**Rechtsgrundlagen** **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583) **VAwS** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862) **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014.	Zu 11. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz** **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ 1. Der chemische Schadstoffgehalt von Abtragsböden sowie der Gehalt an bodenfremden Stoffen ist nach LAGA M 20, T II, TR Boden zu ermitteln. Begründung zu 1. Abtragsböden sind Bodenmassen, die entfernt werden sollen. Für sie besteht ein Entledigungswille. Sie sind damit Abfall im Sinn des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Schadstoffbelastungen aus der langjährigen intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im Besonderen können oberflächennah oder zum Beispiel in Leitungstrassen vorkommen. Die chemischen Untersuchungen sowie die Bestimmung des Anteils an bodenfremden Stoffen der Bodenmaterialien ist notwendig, um den Verwertungsweg bestimmen zu können. Die Untersuchungen können in situ, also vor der Auskofferung erfolgen oder als Haufwerksbeprobung nach der Auskofferung. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten. Abfallrechtliche Deklarationsanalysen können wichtige Hinweise geben auf möglicherweise erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Es wird empfohlen, eine Untersuchung in situ des gesamten Geländes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen vorzunehmen, da hierbei auch Erkenntnisse über die verbleibenden Böden und die zu gewährleistende Wahrung gesunder Lebensverhältnisse gewonnen werden können. 2. Hinweise: 2.1. 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.	D Zu 1. Die Belange sind der Abwägung zu unterziehen und gemäß Ergebnis der Abwägung zu beachten. Zu 2. Bei Erfordernis werden entsprechende Untersuchungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen sein. Vor Satzungsbeschluss erfolgt die Vorlage eines Konzeptes diesbezüglich und eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde. Eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar ist vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag zu verankern. Zu 3. Hinweise zur Abfallentsorgung werden beachtet.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. 2.2. Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Brandreste, Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Für dies B-Plangebiet ist auch mit krankenhausspezifischen Schadstoffbelastungen der Gebäude, des Umfeldes und von Leitungstrassen zu rechnen. Ein Schadstoffkataster soll erstellt oder aktualisiert werden. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen. **Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ 1. Werden bei den abfallrechtlich erforderlichen Deklarationsanalysen von Bodenmaterialien Schadstoffkonzentrationen ermittelt, welche Z1.1-Werte nach LAGA M20 TR Boden überschreiten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Die Untere Bodenschutzbehörde prüft auf dieser Grundlage, ob die Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV zu besorgen ist. Es kann zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festzulegen. Dies gilt insbesondere dort, wo Kinderspiel möglich ist. Begründung zu 1. Schadstoffbelastungen aus der langjährigen intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im Besonderen können oberflächennah oder zum Beispiel in Leitungstrassen vorkommen. Unterschiedliche Verläufe der Höhenlinien seit 1888 lassen vermuten, dass insbesondere in südlichen und östlichen Randbereichen Auffüllungen vorgenommen wurden. Auffüllungen aus diesem Zeitraum sind in Wismar häufig mit Schadstoffen belastet. Auch ältere Abbruchmaterialien zum Beispiel aus Verteidigungsanlagen können belastet sein.	Zu 4. Die Hinweise werden beachtet. Ein entsprechendes Schadstoffkataster wird erarbeitet und der Behörde vorgelegt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. E Zu 1. Die Belange sind der Abwägung zu unterziehen und gemäß Ergebnis der Abwägung zu beachten. Zu 2. Dies wird bei Erfordernis beachtet. Hinweise werden berücksichtigt. Zu 3. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Von homogenen Bodenverhältnissen des gesamten Flurstücks 2103/2 mit einer Flächengröße von ca. 2 ha kann nicht ausgegangen werden. Daher sind Umlagerungen innerhalb des B-Plan-Gebietes nicht nach § 12 Abs. 2 BBodSchV grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Falle von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen, die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.  Messtischblätter 1888 TK25 um 1980 aktuelle topografische Karte 2. Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt, welche unabhängig von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen zu sanieren wären. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. 3. Hinweise 3.1. Bodenschutz Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. **FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenbaulastträger** Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Zu 4. Die Hinweise werden beachtet. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Zu 5. Die Hinweise sind zu beachten. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. F Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
G	11 **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum B-Plan Nr. 84/15 unter dem Titel „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße-Dahlberg“ ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme: Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass die Anforderungen an die Basishygiene Hier: Hygieneanforderungen an den Standort den Anforderungen an eine Seniorenanlage mit allen beschriebenen Funktionen angemessen sein werden. Es scheint keine lufthygienischen und klimatischen Belastungen zu geben, der Schallschutz soll Beachtung finden, die Lage bzw. die Verbindung zum Stadtzentrum ist gegeben. Ein Planungspunkt sagt aus, dass die Löschwasserbereitstellung für mind. 2 Stunden über die Hansestadt Wismar sicher zu stellen ist. Weitere Ausführungen wurden dazu nicht gemacht. Nach der novellierten Trinkwasserverordnung (Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV2001) vom 21 Mai 2001, BGBl 2001, T. I, Nr. 24, S. 959 2001) besteht die Verpflichtung, die Trinkwasserqualität bis zur Entnahmestelle sicherzustellen. Das bedeutet gleichzeitig, die Wasserqualität an jeder Entnahmestelle zu garantieren. Leitungen, die gleichzeitig Trinkwasser und Löschwasser führen, sind Leitungsanlagen, die neben der Bereitstellung des Löschwassers die Aufgabe haben, die Gebäude mit Trinkwasser in den Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung zu versorgen. Es entstehen immer dann sehr lange Verweilzeiten in den Rohrleitungen, wenn die Entnahmemengen für das Trinkwasser sehr klein sind. Die unzureichende Erneuerung stellt eine hygienische Gefahr für das Trinkwasser dar. Da Löschwasserleitungen aus Brandschutzgründen immer als metallene Leitungen ausgeführt werden müssen, besteht die Möglichkeit, dass das Trinkwasser in diesen Leitungen bereits nach sehr kurzer Stagnationszeit mit Metallionen angereichert wird. Diese Möglichkeit kann nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Leitungen regelmäßig von großen Wassermengen durchflossen werden. Dieses ist aber im Wohnungsbau in der Regel nicht gegeben. Weiterhin besteht die Gefahr der Verkeimung des Trinkwassers und bei der Verwendung von verzinkten Stahlrohrleitungen die rasche Reduktion von Nitrat zu Nitrit. Daher ist es aus gesundheitlicher Sicht sinnvoll, sogenannte Nass/Trocken - Lösch-wasseranlagen mit fernbetätigten Füll- und Entleerungsstationen nach DIN 14 463-1 zu bauen oder solche, die mit der Trinkwasserversorgung nur ausschließlich mittelbar, d.h. unter Einbeziehung eines freien Auslaufes und einer Feuerlöschpumpe, verbunden werden. Bei Planung, Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen im Anschluss an Trinkwasserinstallationen muss daher darauf geachtet werden, dass sich entweder stagnierendes Wasser nicht bilden kann oder aber, dass es mit Sicherheit von der Trinkwasserversorgungsanlage ferngehalten wird.	Zu 1. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen.
1		Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen bestehen. Eine Behandlung derjenigen erfolgt nachfolgend.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2			
3		Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert. Hinweise werden in den Unterlagen mitberücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
16	12 Die DIN 1988 Teil 600 regelt bereits seit 2010 die Ausführung und den Anschluss von Trinkwasserinstallationen in Verbindung mit Feuerlösch- und Brandschutzanlagen. Hier besonders zu beachten: Pkt. 4.1.2. Hygiene **FD Kataster und Vermessung** Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**	H Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Aufnahme- und Sicherungspunkte vorhanden sind. Diese sind dauerhaft zu sichern. Zu 2. Dies ist gesetzlich geregelt. Zu 3. Die Kartenunterlagen wurde durch einen ÖBVI zur Verfügung gestellt und für die Bearbeitung genutzt. Die Übereinstimmung mit dem Kataster wird zum Ende des Planaufstellungsverfahrens nochmals geprüft.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg

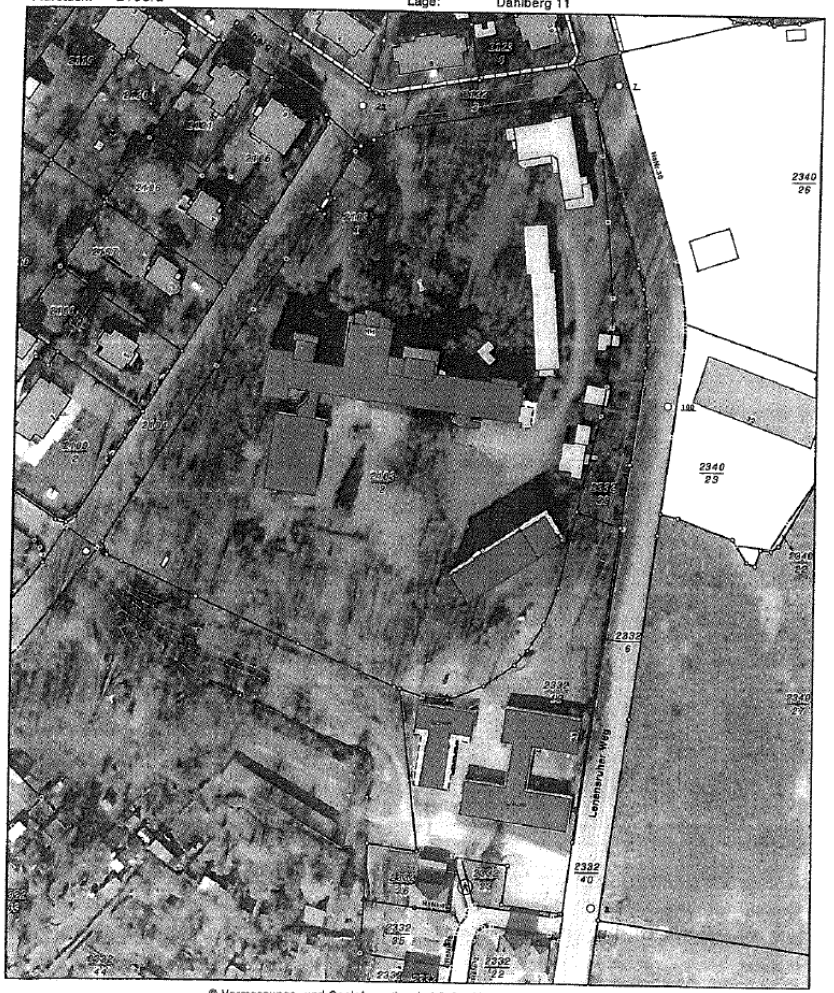
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 01.02.2017

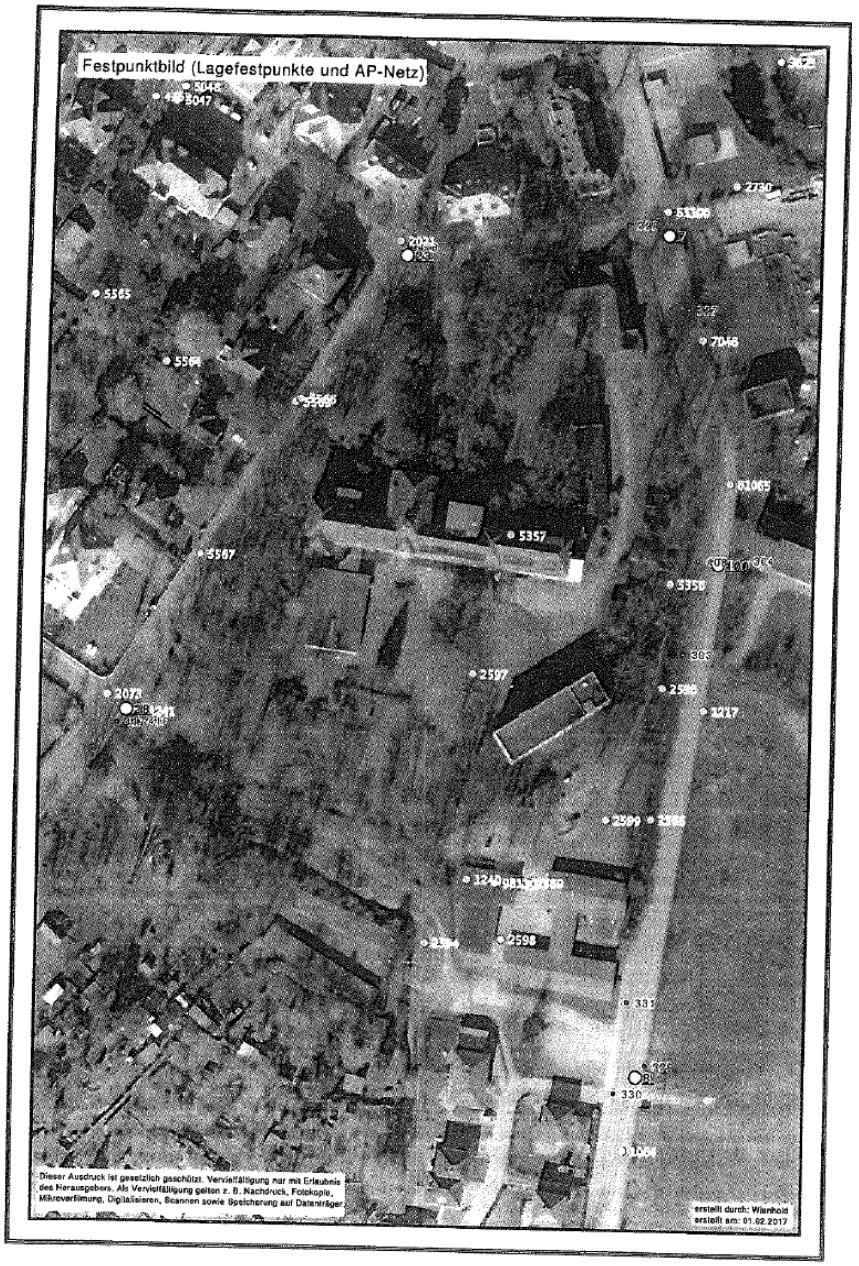
Gemarkung:	Wismar (13 0332)	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Flur:	1	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Flurstück:	2103/2	Lage:	Dahlberg 11



0 15 30 45 Meter

Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz Wismar, den 01.02.2017 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Prante **Bebauungsplan Nr. 84/15 „ Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der unteren Immissionsschutzbehörde kann erst nach Vorlage der geforderten schalltechnischen Untersuchung eine Stellungnahme erfolgen. 1 Das Plangebiet ist von der Einwirkung von Verkehrsgeräuschen auf dem Lenensruher Weg betroffen. Insbesondere das östliche Baugrundstück im WA 2 sowie das Gebäude des geplanten Pflegeheimes liegen in einem so geringen Abstand zum Lenensruher Weg, dass ohne schalltechnischen Nachweis nicht per se vom Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann. 2 Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung für die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts am geplanten Pflegeheim die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. 3 Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Faasch S. Faasch SB Umwelt	Zu 1. Das Gutachten wurde erstellt und zur Verfügung gestellt. Der Hinweis ist beachtet. Die Planunterlagen sind unter Beachtung des Immissionsgutachtens zu überarbeiten. Zu 2. Die Nachweise sind im Gutachten erfolgt. Die Vorgehensweise wird gemäß Gutachten und Anforderungen des Gutachtens beachtet. Zu 3. Die Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz werden gemäß Gutachten behandelt und entsprechend dokumentiert. Die Planunterlagen sind unter Beachtung des Immissionsgutachtens zu überarbeiten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3 (5)	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 14. Feb. 2017 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-12c-026-17-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 8. Februar 2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** Ihr Schreiben vom 12. Januar 2017		
0	Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:	Zu 0. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	
1	**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Belange berührt sind und keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	**2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet in keinem Verfahren der Neuregelung der Eigentumsverhältnisse ist und Bedenken und Anregungen nicht geäußert werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
3.1.	**3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Naturschutzes des StALU nicht berührt sind. Weitere Naturschutzbehörden, die betroffen sein können, wurden beteiligt. Die Stellungnahmen werden entsprechend bewertet und behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
(3)	3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 3.2 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. 3.3. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. 3.4. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** 4.1 Immissions- und Klimaschutz Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. mir angezeigt wurde. 4.1. 4.2 Lärmimmissionen Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. 4.2. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: a) Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. b) Sondergebiete Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden.	Zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Zu 3.3. Der Landkreis wurde beteiligt. Der Landkreis hat mitgeteilt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, jedoch keine Gewähr für die Freiheit von Altlasten gegeben wird. Deshalb werden entsprechende Hinweise beachtet. Zu 3.4. Entsprechende Hinweise werden beachtet. Zu 4.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen vorhanden sind, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden. Zu 4.2. Ein Schallgutachten wurde erstellt. Die Anforderungen an die Vorsorge werden beachtet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in der Planung umgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Auftrag Henning Remus	Zu 4.3. Anforderungen an die Abfallentsorgung werden beachtet. Zu 4.4. Entsprechende Hinweise zum Boden werden entsprechend beachtet.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow Hansestadt Wismar Postfach 12 45 **23952 Wismar** Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung 16. Feb. 2017 Ihr Zeichen: Frau Prante Ihre Nachricht vom: 12.01.2017 Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch Az.: LUNG_S17021-510d Tel.: 03843 777-117 Fax: 03843 777-9117 E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de Datum: 09.02.2017 **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange** **Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“, Wismar** **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft** Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen dem LUNG folgende Planungsunterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren vor: [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg" der Hansestadt Wismar, Entwurf [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar, Entwurf Es wird um eine Übergabe des in [2], Nr. 12 Immissions- und Klimaschutz, angekündigten Gutachtens an das LUNG zum gegebenen Zeitpunkt zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen etc. gebeten. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ist neben dem Verkehrslärm die Sportanlage nordwestlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag J.-D. von Weyhe	Zu 1. Das Schallgutachten, dass sämtliche Belange in der Umgebung beachtet, wird zur Verfügung gestellt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER 6 Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt** **PF 12 45** **23952 Wismar** 23. JAN. 2017 **Der Bürgermeister** Ordnungsamt Abt. Brandschutz Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter: Jürgen Schmidt Zimmer: 306 Telefon: 03841 251 33-51 /- 41 Fax: 03841 251- 3342 E-Mail: JuSchmidt@wismar.de Datum: 22.01.2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg"** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung: Wie in der Begründung mit Stand „Entwurf" unter Punkt 14.4 Brandschutz/Löschwasser bereits berücksichtigt ergeben sich keine weiteren Anregungen. 1 Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange hinreichend berücksichtigt sind und keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar bearbeitet von: Frau Babel Telefon: (0385) 2070-2800 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-451/17 Schwerin, 14. Februar 2017 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Str. – Dahlberg“** Ihre Anfrage vom 12.01.2017; Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift) 1 2 3	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr keine Bedenken bestehen. Zu 2. Die örtliche Kommunalbehörde wurde beteiligt. Die Stellungnahme zum Brandschutz seitens des Ordnungsamtes vom 22.01.2017 liegt vor und enthält keine weiteren Hinweise. Zu 3. Die Hinweise zur Kampfmittelauskunft werden beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 14.02.2017 Frau Feichtinger Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. Feb. 2017 60- Bauamt 60.2 Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Prante, aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind: **untere Denkmalschutzbehörde:** Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzen unmittelbar mehrere Baudenkmale im Bereich der Dr.-Unruh-Straße, des Dahlbergs und der Kanalstraße an. Hierbei handelt es sich um die denkmalgeschützten Gebäude Kanalstraße 36-39, Dahlberg 4, 6, 8 und 9, Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal. Diese Gruppe baulicher Anlagen liegt vis á vis des Plangebietes, nur getrennt durch die Dr.-Unruh-Straße und den Dahlberg. Lediglich ein Gebäude ist ein Einzeldenkmal (Dr. Unruh-Straße 1). Somit ist der Umgebungsschutz für die Vielzahl an Einzeldenkmalen bei der Planung zu berücksichtigen. Gemäß 7 Abs. 1 Nr. 2 des DSchG M-V bedarf es der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Gestaltungsmerkmale wie z. B. überhöhte Trauf- bzw. Gebäudehöhen, fremde Dachformen, abweichende (Fassaden)Proportionen können das Erscheinungsbild eines bzw. einer Gruppe von Denkmalen beeinträchtigen. Das Maß der baulichen Nutzung im WA 1 und WA 2 mit 3 übereinanderliegenden Vollgeschossen ist insgesamt zu hoch und berücksichtigt aus denkmalpflegerischer Sicht nicht den erforderlichen Umgebungsschutz in Bezug auf die Kleinteiligkeit der in der Umgebung ausgeprägten Dachgeschosszone bzw. dem obersten Geschoss der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Einzeldenkmale. Somit ist mit einer Beeinträchtigung ausgehend von der Planung für das WA 1 und WA 2 zu rechnen. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes der oben genannten Einzeldenkmale ist die maximal zulässige Gebäudehöhe im Abgleich zu den Einzeldenkmalen als zu hoch festgesetzt. Prägend bei allen Gebäude dagegen ist die Ausbildung einer Traufe als maßbestimmendes Gliederungselement. Auch vor dem Hintergrund, dass die Geländehöhen der Baufelder höher liegen als die der	Zu 1. Es ergeben sich fachspezifische Hinweise, die nachfolgend behandelt werden. Zu 2. Die Anforderungen an die Ausgestaltung des Baugebietes im Plangebiet in Bezug auf die Umgebung werden überprüft und entsprechende Zielsetzungen formuliert. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind anzupassen. Zu 3. Die Zielsetzung besteht darin 3 Vollgeschosse zu errichten. Zielsetzung war es durch einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung ein neues Gestaltbild zu entwickeln. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sind entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen worden, die auch dem Umgebungsschutz der Denkmale gerecht werden, wie z.B. zum Zurückspringen der straßenseitigen Fassade des obersten Geschosses gegenüber der darunter liegenden Fassade an der Dr.-Unruh-Straße, zur Materialwahl und zur Anordnung eines Gesimsbandes. Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen bleibt, da nunmehr nicht mehr von einer Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung auszugehen ist. Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Die Weiterführung der Villenstruktur gemäß der angrenzenden Bebauung ist nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	gegenüberliegenden Grundstücke der Dr.-Unruh-Straße und Dahlberg. Die unmittelbar hiervon betroffenen Gebäude Kanalstraße 36-39, Dahlberg 4, 6, 8 und 9, Dr.-Unruh-Straße 3 und 7 sind bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung bis zur Traufe 2-geschossig zuzüglich Steildach. Die Dr.-Unruh-Straße 5 ist nur 1-geschossig zuzüglich Dach (siehe auch beiliegende Fotodokumentation zu den umgebenden Denkmalen). Die vorhandenen Traufhöhen der 2-geschossigen Denkmale bezogen auf die den Grundstücken vorgelagerte durchschnittliche Höhe der Straßenbegrenzungslinie betragen: Kanalstraße 36-39 – ca. 7,50 m Dahlberg 4, 6, 8 und 9 – ca. 7,00 m bis 7,50 m und Dr.-Unruh-Straße 3 und 7 – ca. 5,20 bis 9,00 m Die vorliegende Planung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10,50 m ohne weitere Differenzierung nimmt daher bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung keinen Bezug zur angrenzenden vorhandenen Bebauung. Von daher ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung hinsichtlich der laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe entstehen wird. Die künftige Bebauung soll daher aus denkmalpflegerischen Gründen mit einer maximal zulässigen Traufhöhe oberhalb von zwei Vollgeschossen bzw. mit 7,50 m angemessen festgesetzt werden und somit auf das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden vorhandenen Bebauung angemessen . Laut der textlichen Festsetzung wird die OK des Fertigfußbodens im EG als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe angesetzt. Dies ist ungewöhnlich. Im Abgleich mit den Höhen der angrenzenden Straßen ergeben sich so Höhenunterschiede von zum Teil über einem 1 m. Auch dies kann nachteilig für die Wirkung der Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe sein und die Beeinträchtigung ggf. noch steigern. Zumal laut Punkt 2.2 Abweichungen von den Höhenbezugspunkten möglich sind. Daher ist ebenfalls der Bezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe für das jeweilige Baufenster bzw. für neu zu errichtende Gebäude konkret zu formulieren. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist ein weiteres 3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss mit Flachdach festzusetzen, welches einen Mindestabstand zur straßenseitigen Baugrenze von 1,50 m aufweist. Beim nördlichen Baufenster sind 2 Straßenabschnitte bei der Staffelausbildung zu berücksichtigen. Zum einen wird dadurch die Kubatur bzw. die eingangs kritisierte Gebäudehöhe deutlich verringert und zum anderen entsteht so eine Dachgeschosszone, die sich gegenüber den Einzeldenkmalen gestalterisch harmonischer in die Umgebung einfügt. Der Bezug zu den vorhandenen Traufhöhen der Bestandsbebauung wird somit unterstrichen. Die Festsetzungen des SO „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, da dieses Baufeld von den oben genannten Denkmalen durch die zurückgesetzte Lage in den Hintergrund tritt. Zu Einfriedungen enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Somit sind sie in jeglicher Form möglich. Bei geplanten Einfriedungen entlang der Dr.-Unruh-Straße und des Dahlbergs ist aus denkmalpflegersichen Gründen jedoch ebenfalls erforderlich, diese aufgrund des Umgebungsschutzes hinsichtlich der Art und Ausführung klarzustellen. Hierfür wird für den Bebauungsplan eine textliche Festlegung wie folgt vorgeschlagen: „Einfriedungen parallel der Straßenbegrenzung zur Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Diese sind als Heckenpflanzung oder ziegelsichtige/geputzte Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes im Umfeld der Denkmale an der Kanalstraße, am Dahlberg und der Dr.-Unruh-Straße ist für die Errichtung von Einfriedungen die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern erforderlich. .“ Textliche Festsetzungen: Die Zulässigkeit von selbstleuchtenden bzw. flimmernde oder mit wechselndem Licht betriebene	Zu 4. Die Zielsetzung besteht darin 3 Vollgeschosse zu errichten. Zielsetzung war es durch einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung ein neues Gestaltbild zu entwickeln. Es wird auf die Auswertung unter Ziffer 3 verwiesen. Die Begründung ist zu ergänzen. Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Höhen der Umgebungsbebauung konkret von einem Vermessungsbüro aufgenommen und im Verhältnis zu den Bebauungsplanfestsetzungen sowie zu den real geplanten Höhen (Stand Juli 2018) dargestellt. Die schematische Darstellung zur Höhenentwicklung im Vergleich zur Bestandsbebauung wird der Begründung als Anlage beigefügt. Zu 5. Es wurde als vorteilig angesehen, die Höhenbezugspunkte geländeneutral festzusetzen und nicht in Bezug auf die Straße. Es geht darum, die Gebäude in die Geländesituation einzufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens dient als Bezugshöhe für die Oberkante der Gebäude und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte maximal 0,5 m überschreiten. Zu 6. In Abstimmung mit der Denkmalpflege werden Festsetzungen getroffen. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme unter Ziffer 3 verwiesen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen. Zu 7. Die Akzeptanz wird zur Kenntnis genommen. Zu 8. Die Anforderungen an die Einfriedungen werden erörtert und beachtet. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen. Zu 9. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass Werbeanlagen, die flimmern oder wechselndes Licht aufweisen unzulässig sind. Die Unterlagen werden überprüft und entsprechend diesem Ziel erstellt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hinweisschilder gemäß der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3.4 wird aus denkmalpflegerischen Gründen abgelehnt, da diese Art der Ausführung eine Beeinträchtigung der Umgebung darstellt. Die Festsetzung ist wie folgt zu ändern: „Hinweisschilder sind unbeleuchtet auszubilden. Ihre Größe darf 1 m² in der Ansichtsfläche nicht übersteigen. Hinweisschilder sind im gesamten Plangebiet zulässig.“ Begründung: Im Punkt 5.1 wird die in der Umgebung vorhandene historische Villenbebauung erwähnt. Hierzu ist zu ergänzen, dass es sich bei diesen Gebäuden, bis auf eines, um in die Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragene Einzeldenkmale handelt. Welche Gebäude hiervon Einzeldenkmale sind, wurde bereits eingangs erwähnt. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage, welche im Punkt 7.2 der Begründung erläutert wird, wird auf die bereits erwähnte Belange bezügliche der angrenzenden Einzeldenkmale verwiesen, die zu berücksichtigen sind. **Behörde für den Bodendenkmalschutz:** Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im Bebauungsplan als auch in der Begründung zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Günter Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz Anlage: Fotodokumentation der umgebenden Baudenkmale Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)	Zu 10. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Es ist davon auszugehen, dass beabsichtigt ist, einen verträglichen Kontrast zur denkmalgeprägten Umgebung herzustellen. Der Umgebungsschutz der Denkmale ist mit dem Bebauungsplan zu beachten. Zu 11. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme im Vorhergehenden verwiesen. Änderungen zur Anzahl der Vollgeschosse werden nicht vorgenommen. Die Höhenlage wird mit dem Entwurf präzisiert. Zusätzlich werden jedoch gestalterische Festsetzungen aufgenommen, so dass auch dem Umgebungsschutz der Denkmale Rechnung getragen wird. Zu 12. Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass keine Bodendenkmale vorhanden sind. Zu 13. Die Hinweise der Bodendenkmalpflege sind zu beachten. Zu 14. Die Beachtung der Belange erfolgt entsprechend in den Unterlagen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

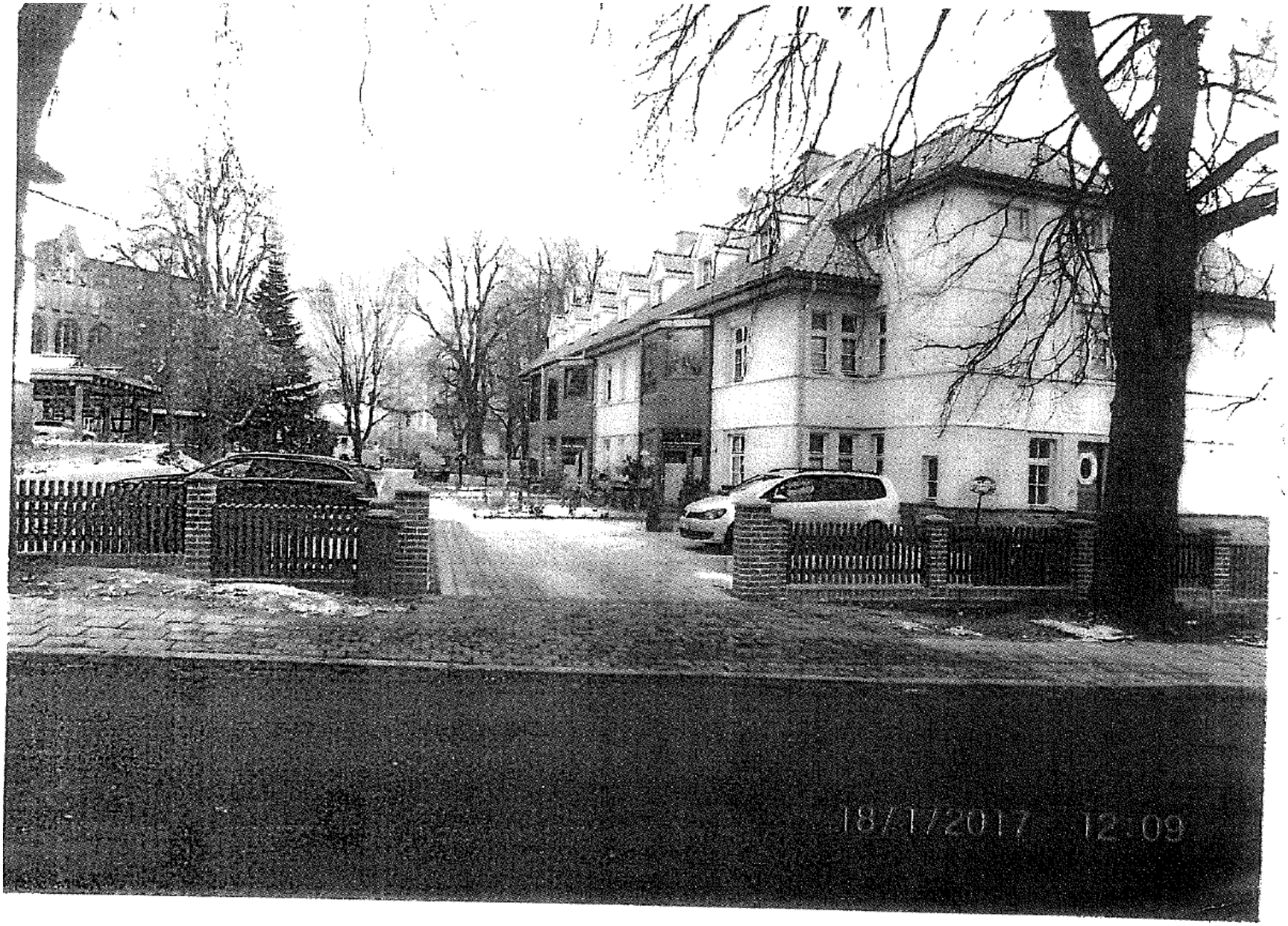
Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar

18/1/2017 12:11

18/17/2017 12:10

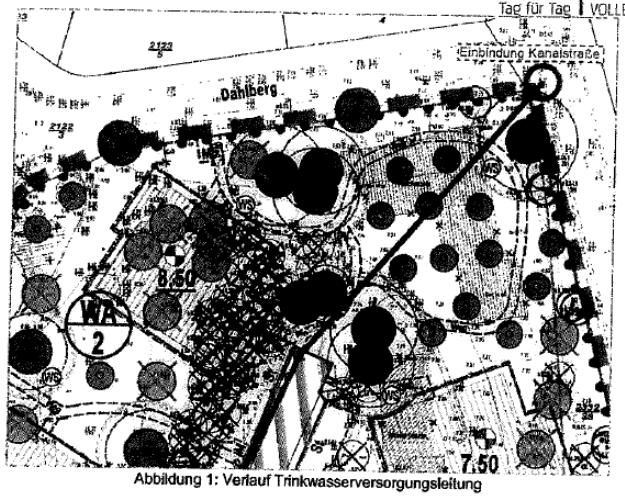
18/1/2017 12:09

16.1.2017 12:10

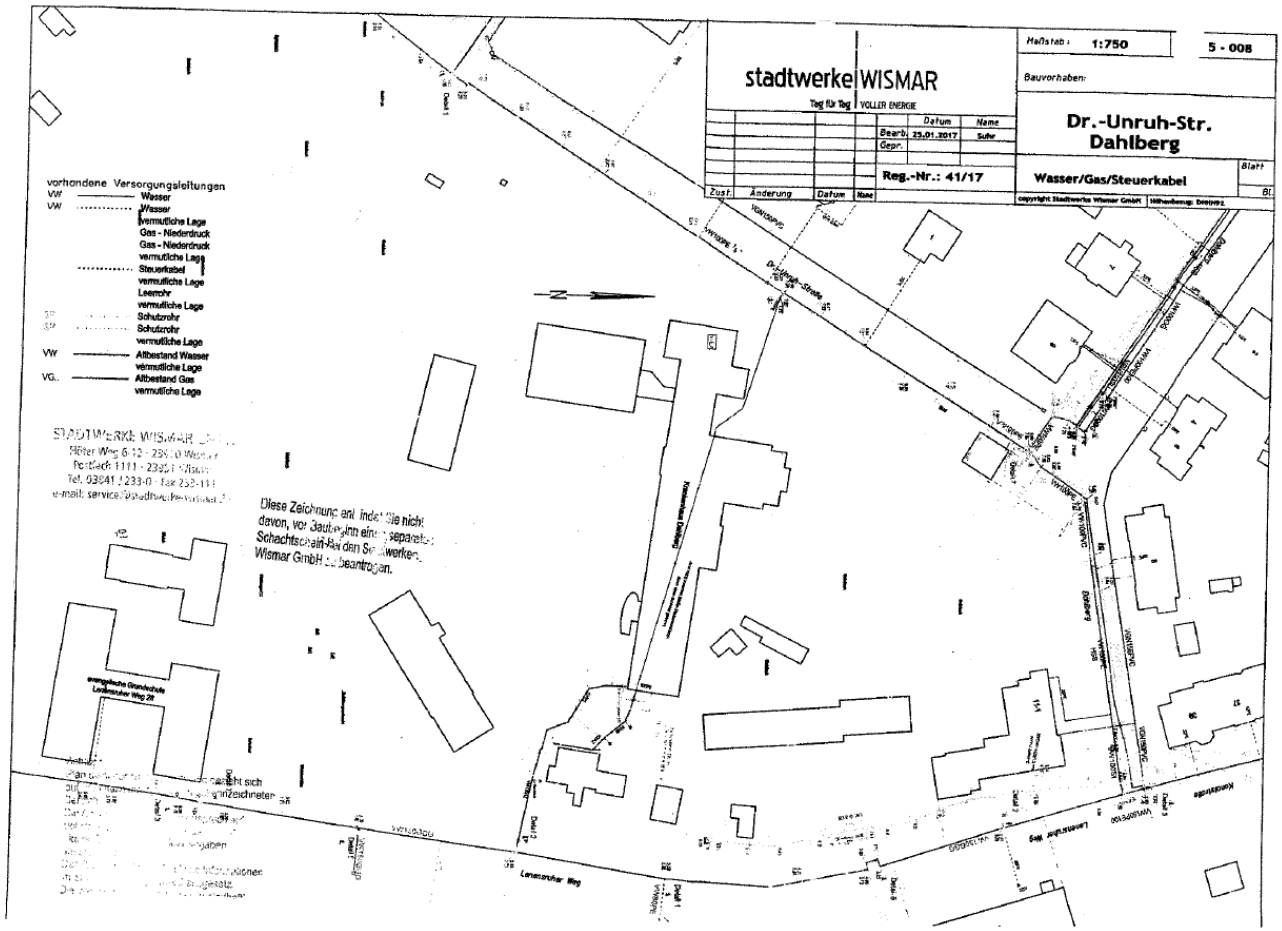

18/1/2017 12:09

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: m.bednorz@kulturerbe-mv.de Aktenzeichen: 460 42 Schwerin, den 30.01.2017 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **Ihr Schreiben vom 12.01.2017** **Aktenzeichen kein** **Wismar, Stadt** **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg** **Hier eingegangen am 20.01.2017** Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: 1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. 2 Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG MV. Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Dr.-Ing. Michael Bednorz Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind. Zu 2. Die Hinweise zum Auffinden von Bodendenkmalen werden beachtet. Es wird seitens der Hansestadt Wismar darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurde.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

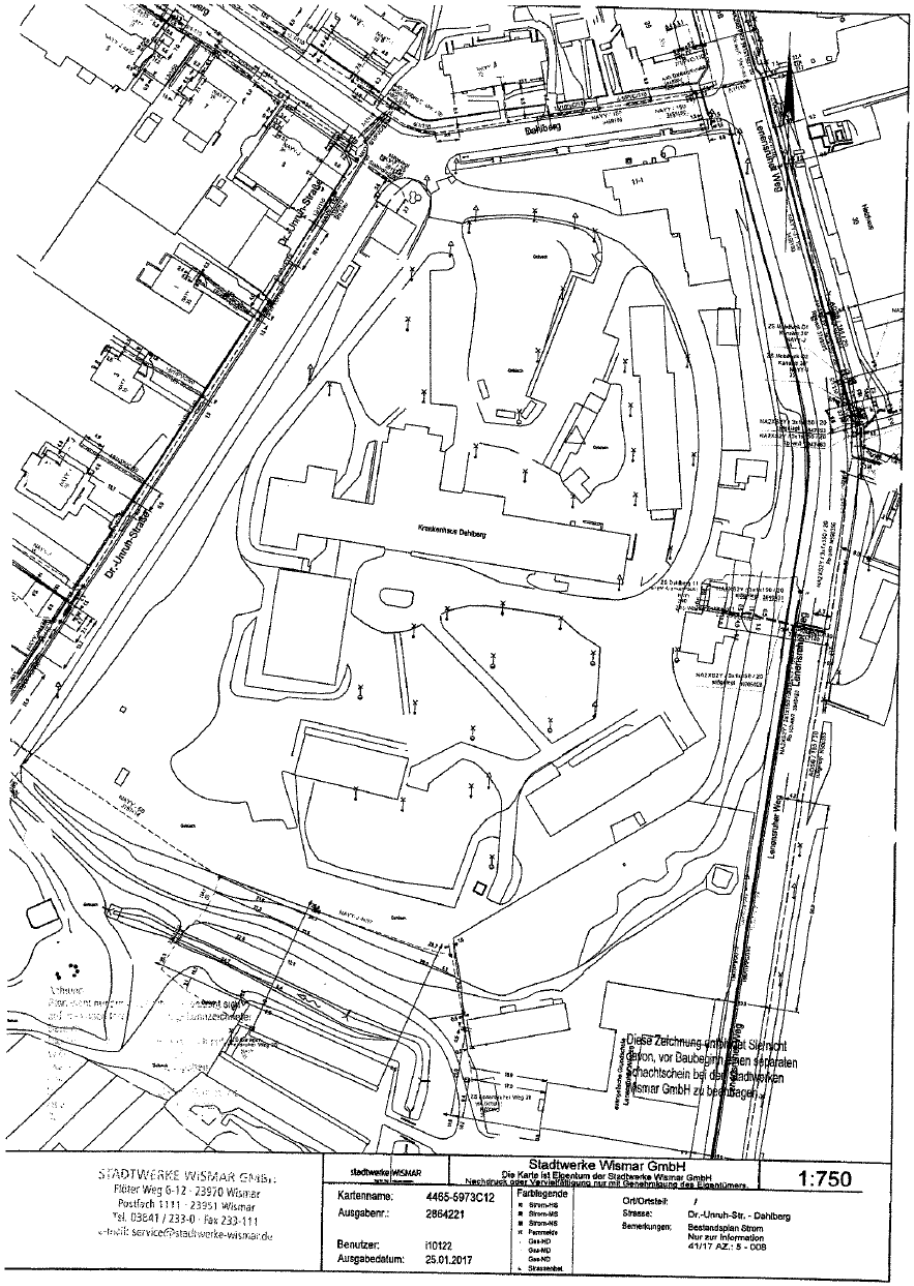
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
10	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach [illegible] · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Bauleitplanung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH [illegible] Weg 5 – 12 23970 Wismar Telefon: [illegible] Service-Hotline: [illegible] Fax: [illegible] Ihre Nachricht vom 12.01.2017 · Ihr Zeichen · Unser Zeichen TG/Si · Bearbeiter Herr Siedenschnur · Telefondurchwahl 03841 233-459 · Datum 07.02.2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Reg. Nr.: 41/17, Az.: 5-008** Sehr geehrte Frau Prante, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" lagen uns folgenden Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 12.01.2017 - Begründung zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 85/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ Stand: Entwurf - Teil A – Planzeichnung (M 1:500), Stand: Entwurf - Teil B – Text, Stand: Entwurf Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nehmen zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:	Zu 0. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	1. Wir weisen im Allgemeinen darauf hin, dass in Abhängigkeit der zukünftig in Anspruch genommenen Kapazität bzw. Leistung auch außerhalb von B-Plangebieten Netzerweiterungsmaßnahmen notwendig werden können.	Zu 1. Die Netzerweiterungen sind mit den Stadtwerken abzustimmen und im Rahmen der technischen Vorbereitung zu regeln.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	2. Seite 37, Abschnitt 14.1: Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist es notwendig, eine Versorgungsleitung durch das B-Plangebiet zu verlegen. Für die Trasse ist ein durchgehend öffentliches Grundstück vorzuhalten. Die Verlegung erfolgt innerhalb der gekennzeichneten Verkehrsfläche in Richtung Kanalstraße (siehe Abbildung 1).	Zu 2. Die Freihaltung einer Fläche für eine Trinkwasserleitung wird beachtet. Dies ist zu berücksichtigen nach Vorlage des abschließenden Konzeptes. Die Leitung verläuft über ein privates Grundstück, auch innerhalb einer privaten Verkehrsfläche. Der geplante Verlauf der Leitung wurde in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und ist ggf. über eine Baulast und/ oder einen Grundbucheintrag zu sichern. Abstimmungen dazu erfolgen zwischen dem Eigentümer und dem Versorgungsträger.	Teilweise zu berücksichtigen.
	3. Seite 37, Abschnitt 14.4: Die Stadtwerke Wismar GmbH stellen laut Konzessionsvertrag mit der Hansestadt Wismar Löschwasser nach Möglichkeit zur Verfügung. Ein Einbau von Hydranten wird vorgenommen, wenn diese aus technischer Sicht notwendig sind. Standorte für zusätzliche Hydranten müssen den Stadtwerken Wismar GmbH benannt werden. Für eine dauerhafte Bereitstellung der benötigten Löschwasserkapazität ist eine zweiseitige Einbindung (siehe Pkt. 2) erforderlich.	Zu 3. Die Bereitstellung von Löschwasser wird abgesichert.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 des Schreibens vom 07.02.2017 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE  Abbildung 1: Verlauf Trinkwasserversorgungsleitung 4. Seite 37, Abschnitt 14.5: Aus unserer Sicht besteht beim vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit, den aus dem beschlossenen Energiekonzept Westmecklenburg auf kommunale Nahwärmenetze gelegten Fokus zu entsprechen und eine nachhaltige Wärmeerzeugung dort zu integrieren. Gegebenenfalls kann eine parallele Wärmeversorgung des Bebauungsgebietes Nr. 79/11 - 2 "Wohngebiet Lenensruher Weg/Ost - Bereich Schule" erfolgen. Die Stromversorgung wird durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH hergestellt. 5. Das B-Plangebiet liegt momentan in keiner Trinkwasserschutzzone (TWSZ). Wir weisen jedoch darauf hin, dass das B-Plangebiet in der TWSZ IIIA der geplanten Neufestsetzung der TWSZ der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof liegt. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. A. Falk Berkholz i. A. Philipp Siedenschnur **Anlage** Bestandsplan Wasser- und Gasversorgungsleitungen, Steuerkabel Bestandsplan Stromversorgungskabel (4465-5973C12)	Zu 4. Die Erstellung eines Nahwärmekonzeptes wird überprüft. Dies kann im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entsprechend beachtet werden. Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt. Die Anforderungen zur Stromversorgung und zum Gasnetz werden beachtet. Zu 5. Die derzeitige Rechtssituation wird beachtet. Die zukünftige Situation wird dargestellt. Zu 6. Die Bestandsunterlagen werden zum Gegenstand der Verfahrensunterlagen gemacht.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar



Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT **wismar** WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER (14) Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar 13 – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 23. JAN. 2017 3. 60.2 Der Bürgermeister Bauamt Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: Frau Prante Zimmer: 226 Telefon: 03841 251- 6024 Fax: 03841 251- 6002 E-Mail: BPrante@wismar.de Datum: 12.01.17 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“** **Verwaltungsinterne Beteiligung** Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben informieren wir Sie darüber, dass der Entwurf zur oben angeführten Bauleitplanung einschließlich der Begründung zur verwaltungsinternen Beteiligung im Intranet unter Q:\Alle\Bauamt\Verwaltungsinterne Beteiligungen einsehbar ist. Falls Sie weitere Erläuterungen oder gedruckte Exemplare der Entwürfe benötigen, wenden Sie sich bitte an das Bauamt, Abt. Planung. Wir bitten um Ihre Zuarbeit und Hinweise zum Planentwurf **bis zum 15.02.2017.** Mit freundlichen Grüßen i.A. Prante Zurück von Amt für Welterbe, Tourismus - Kultur an Bauamt, Abt. Planung Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Str. - Dahlberg“ Verwaltungsinterne Beteiligung Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. ~~Es werden folgende Anregungen gegeben:~~	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur die Zustimmung erteilt wurde und keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen vorgetragen wurden	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
17	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 DE-23966 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201700075 Schwerin, den 24.01.2017 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.84/15 Wohn und Sondergebiet Dr. - Unruh - Str. Dahlberg Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 1 Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte im Plangebiet sind. Zu 2. Der Landkreis als Katasterbehörde wurde beteiligt. Eine Stellungnahme hierzu liegt vor. Siehe unter der Stellungnahme des Landkreises.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-3} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

   - **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

   - **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

   - Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

   - Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
     Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

   - **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

   - **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

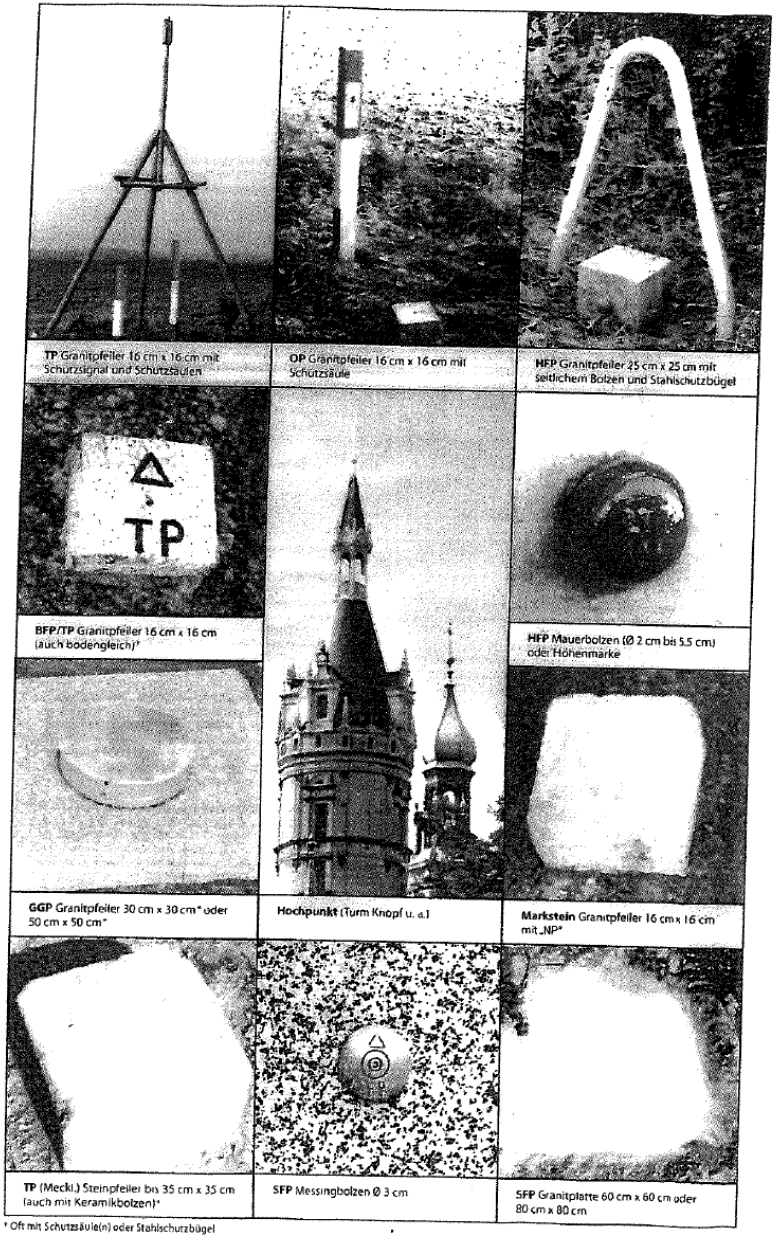
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	21 **Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt Postfach 12 45 23952 Wismar Bearbeiter: Michael Kriszan Telefon: 0385 588 89 142 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: michael.kriszan@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-06/17 Datum: 13.02.2017 **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 12.01.2017 (Posteingang: 23.01.2017) Sehr geehrte Frau Prante, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt. 1 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 bestehend aus Planzeichnung (Stand: k.A.) und Begründung vorgelegen. 2 Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar einen rd. 2,26 ha großen Bereich planungsrechtlich für die Nutzung durch eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen (sechs Apartmenthäuser mit je 15 Wohneinheiten) und eine Seniorenpflegeeinrichtung (max. 130 Pflegeplätze) vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die bis vor einigen Jahren als Städtisches Krankenhaus genutzt wurde. Auf der Fläche sind leerstehende Gebäude vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt im Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Im B-Plan Nr. 84/15 soll das Gebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO (rd. 1,41 ha), als SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ (rd. 0,71 ha)	Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Ausführungen aus den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	sowie als Verkehrsfläche (rd. 0,14 ha) dargestellt werden. Die Stadt Wismar beabsichtigt, den Flächennutzungsplan nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege einer Berichtigung anzupassen. **Raumordnerische Bewertung** Der Hansestadt Wismar wird im LEP M-V die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demzufolge entspricht das Planungsvorhaben den Grundsätzen 4.2 (6) RREP WM zur Stadt- und Dorfentwicklung sowie 6.3.3 (2) RREP WM zu sozialen Diensten und Einrichtungen. Durch die Nutzung eines bereits anthropogen vorgeprägten Standortes stimmt das Vorhaben zudem mit dem Ziel 4.1 (2) RREP WM überein. **Bewertungsergebnis** Das o. g. Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Michael Kriszan **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail EM VIII 4 – per Mail	Zu 3. Die raumordnerische Bewertung wird in den Planunterlagen und in der Begründung ergänzt. Zu 4. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird berücksichtigt. Zu 5. Die Planunterlagen werden für das weitere Verfahren vervollständigt und ergänzt. Zu 6. Die Aufgabe wird durch die Verwaltung erfüllt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

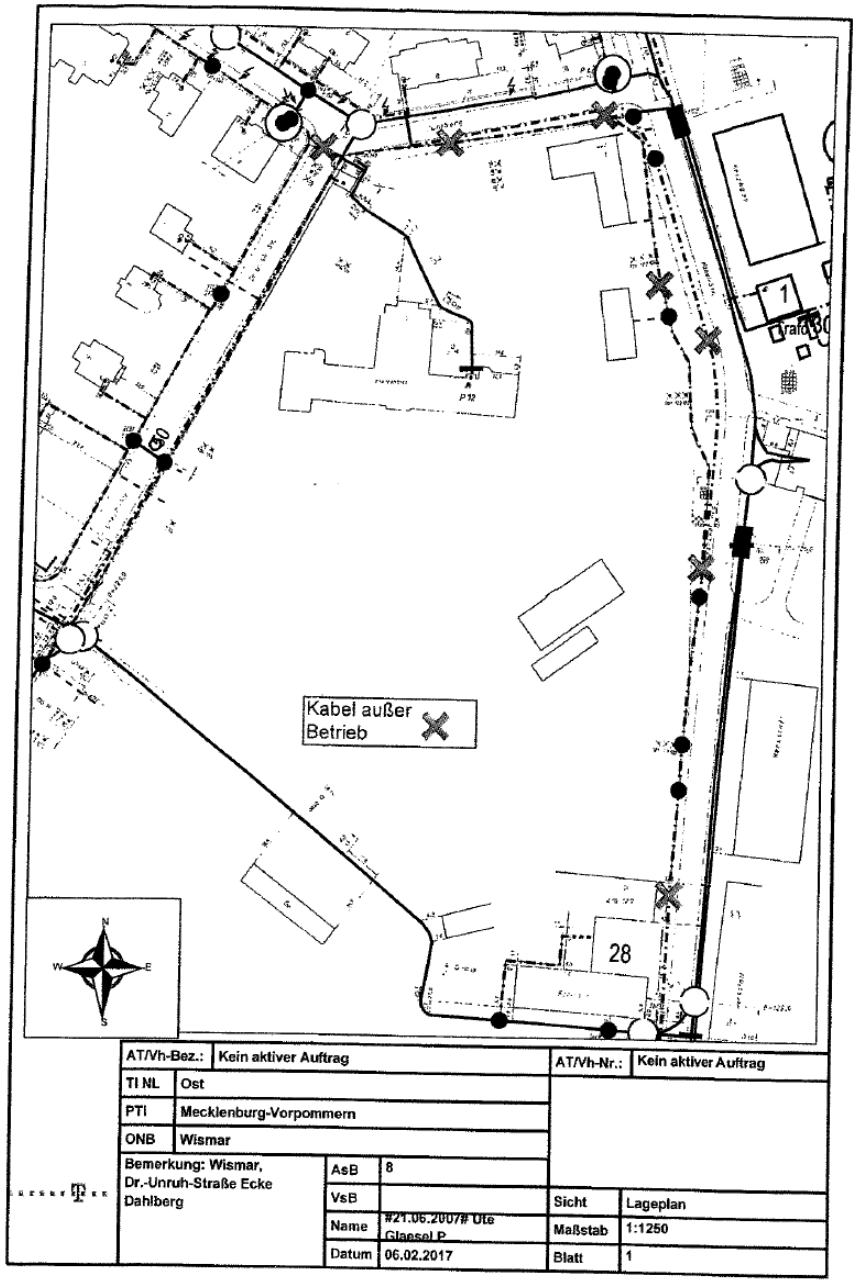
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
22	60 Bauamt SG Straßenverwaltung Abt. Planung Wismar den 31.01.2017 Bearbeiter : Frau Petzke Bearbeiter : Herr Spieß **Bebauungsplan Nr. 84/15 „ Wohn –und Sondergebiet Dr.- Unruh-Straße Dahlberg"** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** **gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB Sehr geehrte Frau Prante, zu den o.g. Bebauungsplan teile ich Ihnen (aus Sicht der Straßenverwaltung/Verkehrsplanung) Folgendes mit. 1.) Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit einzuplanen und entsprechend der Erforderlichkeit (mindestens Müllfahrzeuge) zu dimensionieren. Zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ist eine Anliegerstraße bis zur Hauptzufahrt des SO die angepasste Verkehrslösung (anstatt der geplanten Mischverkehrslösung im gesamten Straßenzug). 2.) Der Stellplatznachweis ist zu gering ausgelegt. Hier ist im zweiten Verfahren die erforderliche Anzahl mit dem Bauamt abzustimmen. 3.) In der Erläuterung sind Aussagen zur Belieferung und Entsorgung insbesondere der SO zu ergänzen. 4.) Die neue Erschließungsstraße bedarf einer Überfahrtgenehmigung, diese ist ebenfalls mit dem Bauamt abzustimmen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung Spieß Verkehrsplaner	Zu 1. Die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung werden abgestimmt und beachtet; hierzu gehört die Wendemöglichkeit. Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Zu 2. Die Anzahl der Stellplätze wurde mit der Verwaltung abgestimmt. Die Darlegungen in der Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Die Angaben zu Stellplatzschlüsseln werden festgesetzt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind zu ergänzen. Zu 3. Die Aussagen zur Belieferung und Entsorgung werden ergänzt. Zu 4. Die Überfahrtgenehmigung wird geregelt. Dies erfolgt außerhalb und unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Zu 5. Die Sachstandsauskunft wird zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(23) T . . ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar NZEN vom 12. Januar 2017, Frau Prante TNER PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel PLURAL: 244048 MER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de ATUM 06. Februar 2017 RIFFT Bebauungsplan Nr. 84/15 " Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg Sehr geehrte Frau Prante, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 1 Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Diese sind aus den beigefügten Plänen ersichtlich. Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 2 Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. 3 In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende	Zu 1. Die Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Grunde ist von einer Berücksichtigung der Belange auszugehen, da die Versorgung beabsichtigt ist. Zu 3. Hinweise auf die Anforderungen der Telekom ohne auf die Gesamtbenennung wie in der Stellungnahme insgesamt einzugehen, werden beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4 5	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 06.02.2017 FÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 2 Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➢ für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, ➢ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➢ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. ➢ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden. Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung.	Zu 4. Die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Erschließung sind auch im Interesse des Vorhabenträgers. Zu 5. Die Hinweise werden zu gegebenem Zeitpunkt beachtet. Derzeit geht es um die planungsrechtliche Vorbereitung.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

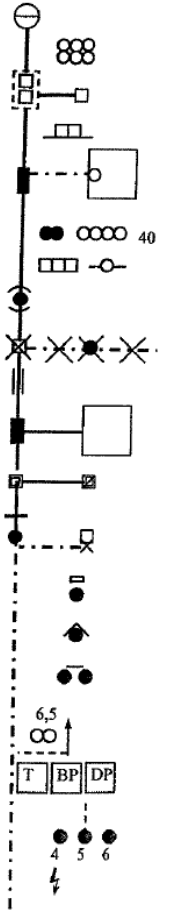
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	T ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 06.02.2017 EMPFÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 3 Mit freundlichen Grüßen i. A. Ute Glaesel Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel DN: o=DTAG, ou=Person, ou=Employee, ou=C-603932, cn=Ute Glaesel, email=Ute.Glaesel@telekom.de Datum: 2017.02.06 14:19:24 +01'00' Anlagen: 1 Lageplan M1:1250		

Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar



Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Telekom Deutschland GmbH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH	Stand: 21.02.2011



Vermittlungsstelle

Kabelrohrverband aus 2*3 Kunststoffrohren (lichte Weite 100 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Betonformstein mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt Linie APL im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (lichte Weite 40 mm)
hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle mit Verbindungsstelle, hier: Muffe

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit aufgegebenen vorhandenen Erdkabel und aufgegebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektrisch geschützt
Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung
Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

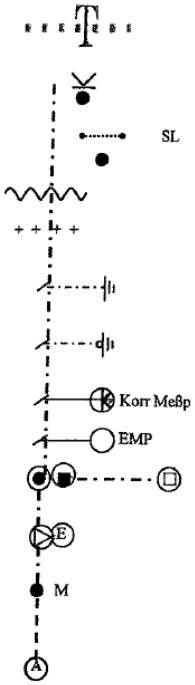
- mit gelben Trassenband als Warnschutz

2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Asbestzement; ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)

Kennzeichnung der Einmeßachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.

Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird, und Ortsspeisung mit 230 VAC



Kabel mit Verlegepflug eingepflügt

Schirmleiter über Erdkabel
y

- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)

- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)

Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder

Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)

Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule

Erdkabelmesspunkt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

Mast, Beginn der Luftkabelverlegung

Freileitung

Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
24	**Von:** <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 02.02.2017 13:13 **Betreff:** Hansestadt Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme. Ihr Schreiben vom 12.01.2017 zu Hanststadt Wismar, BBP Nr. 84/15. Sehr geehrte Damen und Herren, im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab. Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Nutzung Seniorenresidenz mit Bauhöhen bis zu 14,00 Meter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken vorgetragen werden. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Plan. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung ist zu ergänzen. Zu 2. Der Hinweis im Fall eine Höhenüberschreitung wird beachtet und berücksichtigt. Für den Fall, dass Höhen von 30 m überschritten werden, wird ein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

(25)

Eingegangen
16. Feb. 2017
60.2

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

60 – Bauamt
Abt. Planung

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 10-02-2017

Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 01.12.2015 teilen wir Ihnen folgendes mit. 1

Wir bitten um Einarbeitung / Änderung folgender Punkte:

14. Ver- und Entsorgung

Aus unserer Sicht kann der gesamte Text entfallen, da in den nachfolgenden Punkten konkret zur Ver- und Entsorgung bezug genommen wird!

Insbesondere die Formulierung „geringfügige Erweiterung des Leitungsbestandes im Lenensruher Weg und in der Dr.-Unruh-Straße“ ist <u>nicht</u> richtig, da man erst nach einer Überplanung des B-Plangebietes hierüber Gewissheit haben kann und dann durchaus, aufgrund der dichteren Bebauung und Umnutzung des Grundstückes, größere Änderungen bei der Ver- und Entsorgung denkbar wären. Weiterhin grenzt das Gebiet auch an den Dahlberg und südlich an den Volkshausgraben, so dass hier die angrenzenden Bereiche auch nicht vollständig aufgeführt sind. 2

14.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Wismar ist zu beachten. 3

Zu 1.
Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.

Zu 2.
Die Ausführungen werden beachtet. Unter Berücksichtigung des konkreten Planungsstandes wird die detaillierte Vorgabe gemäß der eingegangenen Stellungnahme beachtet.
Die Begründung ist anzupassen.

Zu berücksichtigen.

Zu 3.
Die Anforderungen werden in der Begründung beachtet.
Im weiteren Aufstellungsverfahren ist ein Regenwasser-Konzept zu erstellen und mit dem EVB abzustimmen.
Die Begründung ist zu ergänzen.

Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	14.2.1 Schmutzwasserbeseitigung Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden. Die weitere Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist im Vorfeld abzustimmen. **14.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung** Die Regenwasserkanalisation des B-Plangebietes kann nur gedrosselt an den südlich gelegenen Volkshausgraben (kleiner DN 300) erfolgen. Dementsprechend sind daher Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück auszuweisen (z. B. Regenrückhaltebecken). Die Einleitmenge des B-Plangebietes ist hierbei zu prüfen und nachzuweisen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur im Textteil aufgeführt werden, wenn hier im Vorfeld bereits Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden. Hierbei müssten dann für die Versickerung von Regenwasser Untersuchungen der Bodenverhältnisse erfolgen und diese Bereiche dann im B-Plan gesondert ausgewiesen werden. Nach unserer Kenntnis ist dies nicht erfolgt, so dass hier im Textteil auch keine Versickerung aufgeführt werden kann. Dies ist aber abschließend mit der Unteren Wasserbehörde zu klären. Die nachfolgenden Punkte ändern sich: „14.3 Oberflächenentwässerung“ ist jetzt „14.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung“, so dass 14.4 14.3 wird usw. Wir bitten bei der Bearbeitung des B-Planes 84/15 um Berücksichtigung der v. g. Sachverhalte. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	4 5 6 7	Zu 4. Die Anforderungen werden in der Begründung beachtet. Die Anschlusspunkte sind abzustimmen. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 5. Die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend zu beachten und vorzubereiten. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist ein Regenwasser-Konzept zu erstellen und mit dem EVB abzustimmen. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes sind nach Erfordernis vom Vorhabenträger zu errichten. Eine Festsetzung dieser Flächen wird nicht mit dem Bebauungsplan vorgenommen; sondern lediglich als informelle Darstellung in der Begründung genutzt. Damit kann die Machbarkeit belegt werden. Eine Variabilität der Anordnung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung soll weiterhin bestehen bleiben. Darüber hinaus gehende Abstimmungen hierzu haben im Vorfeld der Realisierung des Vorhabens zu erfolgen. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6. Die Gliederung wird entsprechend dem Stand der Bearbeitung ergänzt. Zu 7. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden ausgewertet und nach Erfordernis beachtet.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Gemäß Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	26 Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ Körperschaft des öffentlichen Rechts WBV„Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 26.01.2017 Betr.: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Str-Dahlberg Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Bebauungsplan wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit freundlichem Gruß Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	Zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, ebenso, dass keine Anlagen berührt sind.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
28	**Stadt Grevesmühlen** **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar - 7 FEB. 2017 60.2 Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau Matschke Durchwahl: 03881 / 723 - 165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: Datum: 01.02.2017 **Bebauungsplan Nr. Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße-Dahlberg“ im Verfahren nach § 13 a BauGB** **hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf** Sehr geehrte Damen und Herren, die o.g. Planungsabsichten wurden in der Gemeindevertretung Gägelow am 31.01.2017 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. 1 Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Gemeinde Gägelow nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
34	**Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. Feb. 2017 Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Sprechtage Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 8.00-12.00 Uhr Bearbeiter/in: Petra Mertins Tel.-Durchwahl: 038426-41031 Aktenzeichen: BL/me Datum: 10.02.2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 128-17/17). Mit freundlichen Grüßen Lange Abteilungsleiter	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Gemeinde **Ostseebad Insel Poel** Die Bürgermeisterin 35 Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Insel Poel Hansestadt Wismar Bauamt – Abt. Stadtplanung z.Hd. Frau Prante PF 1245 **23952 Wismar** 28 FEB. 2017 002 Tel.: 03 84 25/4 28 10 Fax: 03 84 25/42 81 22 www.ostseebad-insel-poel.de Auskunft erteilt: Herr Reiche Durchwahl: 038425/428116 Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen ri-rei Datum 2017-02-17 Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB** **Bebauungsplan Nr. 84/15, „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-dahlberg“** Sehr geehrte Frau Prante, aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu dem o.g. Planentwurf der Hansestadt Wismar erforderlich. Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange. 1 Mit freundlichen Grüßen Gabriele Richter Bürgermeisterin	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungen die Belange der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht berühren.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 84/15
"Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg"
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange				1	2	3
1	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Abfallfawirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
1a	Die Landrätin als untere Abfallbehörde/ untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg	16.07.2018	17.07.2018	17.07.2018		x	
1b	Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg Kataster- und Vermessungsamt	03.04.2018	09.05.2018	11.04.2018		x	
2	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	03.04.2018	27.07.2018	27.07.2018			x
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	03.04.2018	11.05.2018	04.05.2018		x	
4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	03.04.2018	02.05.2018	02.05.2018			x
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	03.04.2018	11.05.2018	04.05.2018		x	
6	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	03.04.2018					
7	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	03.04.2018	15.05.2018	15.05.2018		x	
8	Der Bürgermeister als untere Denkmalsschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Baumt Abt. Sanierung und Denkmalschutz	03.04.2018					
9.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäoloige und Denkmalpflege	03.04.2018					
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	03.04.2018	07.05.2018	02.05.2018			x
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
12.	Handwerkskammer Schwerin	03.04.2018					
13.	Industrie- und Handelskammer Schwerin	03.04.2018					
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	03.04.2018					
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	03.04.2018					x
16.	Die Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
17.	Landesamt für innere Verwaltung	03.04.2018	09.04.2018	09.04.2018		x	
18.	Die Landräting als untere Naturschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspfkege	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Wasserwirtschaft	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger, Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, SG Straßenverkehr	03.04.2018					
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	03.04.2018	24.04.2018	18.04.2018		x	
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger	03.04.2018					
23.	Deutsche Telekom AG	03.04.2018	04.05.2018	04.05.2018		x	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.04.2018	11.04.2018	11.04.2018		x	
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	03.04.2018	24.07.2018	24.07.2018		x	
25a	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	24.07.2018	13.08.2018	13.08.2018			x
26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	03.04.2018		23.04.2018		x	
III.	Nachbargemeinden						
27	Gemeinde Zierow	03.04.2018					
28	Gemeinde Gägelow	03.04.2018					
29	Gemeinde Barnekow	03.04.2018					
30	Gemeinde Metelstorf	03.04.2018					
31	Gemeinde Dorf Mecklenburg	03.04.2018					
32	Gemeinde Lübow	03.04.2018					
33	Gemeinde Hornstorf	03.04.2018					
34	Gemeinde Krusenhagen	03.04.2018					
35	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	03.04.2018					
IV.	Öffentlichkeit						
1.	Einwender 1		04.05.2018	04.05.2018	x		
2.	Einwender 2		04.05.2018	04.05.2018	x		
3.	Einwender 3		04.05.2018	04.05.2018	x		
4.	Einwender 4		07.05.2018	04.05.2018	x		
5.	Einwender 5		07.05.2018	06.05.2018	x		
6.	Einwender 6		07.05.2018	04.05.2018	x		
7.(1-18)	Einwender 7		08.05.2018	07.05.2018	x		
8.	Einwender 8		30.01.2017	27.01.2017	x		
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.		

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 8314 **Fax** 03841 3040 88314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de
Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr
Unser Zeichen
Grevesmühlen, 04.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 03.04.2018, hier eingegangen am 11.04.2018

Sehr geehrte Frau Prante,

Grundlage der Stellungnahme bilden die erneuten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.84/15 der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand Januar 2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	**FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	
FD Kataster und Vermessung	

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

1	Zu 1. Die Ausführungen zu den Unterlagen für die Beurteilung werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Zu 2. Die beteiligten Fachdienste werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
3	Zu 3. Die Stellungnahmen der beteiligten Fachdienste werden im nachfolgenden bearbeitet und gemäß Ergebnis der Behandlung der eingereichten Stellungnahmen wird eine Berücksichtigung im weiteren Beteiligungsverfahren erfolgen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Heike Gielow SB Bauleitplanung		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Keine Hinweise **FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ Entsprechend LAGA M20 TR Boden 2004 und DIN 19731 besteht für das gesamte B-Plangebiet Untersuchungserfordernis. Begründung: Ehemalige Krankenhäuser zählen zu Misch- und Gewerbegebieten, für die nach DIN 19731 Pkt. 5.2 a) sowie LAGA M20, Pkt. 1.2.2.1 grundsätzlich Untersuchungsbedarf besteht. Dies gilt nicht erst bei auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens. (Siehe auch Stellungnahme 2017) **Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐	A Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stabsstelle keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen werden. B Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange, die entgegenstehen, vorgetragen werden, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind. Durch entsprechende ergänzende Untersuchungen können Belange bewertet und behandelt werden. Zu 2. Für das Bebauungsplangebiet wurde eine "Orientierende Baugrunderkundung" vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass zusätzliche Untersuchungen im Zusammenhang mit der Realisierung und Vorbereitung des Vorhabens vorzunehmen und zu veranlassen sind. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden die Anforderungen entsprechend geregelt. Die Aufwendungen für die vorbereitenden Untersuchungen und deren Durchführung werden dem Vorhabenträger übertragen. Zu 3. Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Zunächst drängt sich ein Untersuchungsbedarf nicht unmittelbar auf, weil keine Auffälligkeiten und Verfärbungen oder Gerüche des Bodens bekanntgegeben wurden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Untersuchungen vorgenommen. Unabhängig davon ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse zu wahren und zu sichern. Zu 4. Die Stellungnahme 2017 wurde behandelt. C Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass entgegenstehende Belange benannt werden, die im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Siehe entsprechende Stellungnahme. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Änderungen sind erforderlich, da die planerische Konfliktbewältigung sonst nicht geleistet wird. Formulierungsvorschläge, soweit eigene historische Recherchen der HWI davon ausgehen lassen, dass keine Aufschüttungen erfolgten und Leckagen bekannt sind: 1. Historische Recherchen ergaben keine Anhaltpunkte auf Aufschüttungsbereiche und Leckagen. Daher wird nicht von Schadstoffbelastunen des Bodens ausgegangen, welche die Konzentrationen der entsprechenden Prüfwerte nach BBodSchV überschreiten. 2. Ein für Altlasten kompetenter Bodengutachter solite bereits bei der Bauvorbereitung hinzugezogen werden und mögliche Gefährdungen bei Auffüllungen, Leckagen und auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens überprüfen. Begründung: Die Stellungnahme vom 10.02.2017 ging davon aus, dass ein Investor erst die Erschließung, danach die Vermarktung vornimmt und die Seniorenresidenz vorrangig realisiert wird. Auf dieser Grundlage erschien es im Sinne des Planungsträgers und Investors vertretbar, mit abfallrechtlichen Untersuchungen weitere Informationen zu Schadstoffbelastungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erlangen. An dieser Grundannahme bestehen inzwischen Zweifel. Soweit nicht sichergestellt ist, dass z.B. später als notwendig erkannter Bodenaustausch zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Planungsträger oder den Investor sichergestellt ist, sind Untersuchungen bzw. Änderungen des vorliegenden Entwurfs erforderlich. Um dem Abwägungsgebot nach § 1 (6) BauGB nachkommen zu können, besteht Nachforschungspflicht der Gemeinde[1] bereits, wenn mehr als vage Anhaltspunkte für mögliche Gefahren bestehen. (BGHUrt. V- 26.01.1989 Az: III ZR 194/87.) Diese Nachforschungspflicht besteht bereits unterhalb der Schwelle nachgewiesener schädlicher Bodenveränderungen im Sinne § 2 (3) BBodSchG. Aufschüttungen sind im Umfeld teilweise so stark belastet, dass, sobald Aufschüttungen festgestellt werden, Anhaltspunkte für Schadstoffbelastungen bestehen, die keine ausreichend gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Diese Anhaltspunkte gehen über den vagen Verdacht hinaus und bedingen Nachforschungspflichten. In Aufschüttungen der Umgebung kommen relevante, jedoch organoleptisch nicht oder kaum erkennbare Belastungen der mit PAK und Schwermetallen vor. Nachforschungspflicht besteht daher bei Aufschüttungen auch ohne auffällige Verfärbungen oder Gerüche. [1] Soweit die Kosten nicht durch einen anderen entsprechend § 11 BauGB übernommen werden.	Zu 2. Zur Sicherung einer geordneten Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass zusätzlich eine chemische Analyse durchgeführt wird. Im Ergebnis der chemischen Analyse bzw. im Ergebnis der Abstimmung mit der Behörde zur Durchführung einer chemischen Analyse im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit der Planungsziele an dem Standort hergestellt werden kann. Die Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind ohnehin einzuhalten. Zu berücksichtigen im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen. Zu 3. Die Hansestadt Wismar schließt sich den Vermutungen nicht an. Allein die Vornutzung ist kein Indiz dafür, dass eine Beeinträchtigung am Standort gegeben ist. Unabhängig davon führt der Vorhabenträger eine entsprechende Untersuchung durch, um den Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Dies wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es obliegt der Gemeinde mindestens anhand ihr vorliegender historischer Unterlagen zu ermitteln, ob im Plangebiet Auffüllungen erfolgten, welche in anderen Abschnitten westlich und östlich der Kanalstraße zu relevanten diffusen Schadstoffbelastungen führten. In der Stellungnahme von 2017 wurden Ausschnitte aus historischen Karten übermittelt, welche anhand der Höhenlinien Aufschüttungen erwarten lassen. Den neu vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass sich der planungsträger damit auseinander gesetzt hat. Soweit keine historischen Unterlagen zu möglichen Leckagen alter Leitungssysteme vorliegen, besteht allgemeine Notwendigkeit von besonderer Aufmerksamkeit bei Bodenarbeiten im Bereich früherer Leitungen, insbesondere des Entwässerungssystems. Bei Schadstoffeinträgen durch defekte Leitungen, wird allerdings vorläufig davon ausgegangen, dass diese sich in solchen Tiefen befinden und verbleiben, dass nur abfallrechtliche Relevanz besteht. Mindestens bei weniger als 60 cm unter OK Terrain kann auch bodenschutzrechtliche Relevanz bestehen. Sind in solchen und geringeren Tiefen Schadstoffeinträge durch defekte Leitungen Einläufe oder Ausgüsse bekannt, ist ebenfalls von einer Bedeutung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. (Siehe auch Stellungnahme 2017, dort unteranderem Ausschnitte aus historischen Karten mit unterschiedlich dargestellten Geländehöhen.) [1] Soweit die Kosten nicht durch einen anderen entsprechend § 11 BauGB übernommen werden.		
	Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck	D	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		
	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Mit dem B-Plan besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht in der vorliegenden Form Einverständnis.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einverständnis aus Sicht der Naturschutzbehörde besteht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Die Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz braucht bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht angewendet zu werden.	Zu 3. Eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde nicht durchgeführt. Der Baumschutz bzw. das Kompensationserfordernis werden berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
19	Die notwendige Kompensation für bauvorbereitend beseitigte Einzelbäume ist durch die vorliegende Planung ausreichend berücksichtigt. Es verbleiben artenschutzrechtliche Vorsorgeerfordernisse, sofern vorhandene alte Bausubstanz zwischen 1. März und 30. September abgebrochen werden soll. In dem Falle ist entsprechend den nachrichtlichen Übernahmen 4 und 6 zu verfahren. 4 Rechtsgrundlagen 6 Bundesnaturschutzgesetz Untere Wasserbehörde: E Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. X 1 Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **1. Wasserversorgung:** Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. 2 **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. 3	Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kompensation für die Eingriffe in die Gehölze ausreichend berücksichtigt ist. Zu 5. Die Anforderungen an den Artenschutz sind entsprechend zu beachten. Zu 6. Die Rechtsgrundlage wird beachtet. Zu 1. Die Ausführungen zu entgegenstehenden Belangen, die in der Abwägung zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Abstimmungen wurden vor Satzungsbeschluss geführt. Zu 2. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH gesichert. Zu 3. Die Entsorgung vom Schmutzwasser wird entsprechend gesichert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hinweis: Bei einer späteren Grundstücksteilung ist die gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage grundbuchlich oder durch Baulast zu sichern. **3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Stand 02/2018) ist geplant, das anfallende Regenwasser auf dem B-Plangelände in 2 Regenrückhaltebecken zwischen zu speichern, und anschließend eine gedrosselte Regenmenge in das Regenwassernetz des EVB einzuleiten. Die vorgesehenen Regenrückhaltebecken sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden bereits Nachweise gemäß M 153 und Berechnungen zu den Regenrückhaltebecken vorgelegt, die durch die untere Wasserbehörde grundsätzlich befürwortet werden können. Der EVB erteilt für diese Einleitung eine Einleitgenehmigung gemäß Satzung. Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung DN 300 in den Volkshausgraben. Für die Einleitung des Regenwassers aus der vorhandenen Regenleitung in das Gewässer Volkshausgraben ist durch den EVB bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Gemäß Vorgaben des M 153 und Forderung der unteren Wasserbehörde ist die Einleitung in den Volkshausgraben gedrosselt vorzunehmen. Diese Vorgaben wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes beachtet. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den beseitigungspflichtigen EVB, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Niederschlagswassers aus einem öffentlichen Kanal muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt oder erteilt sein.	Zu 4. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen. Vor Satzungsbeschluss wurde die entsprechende Stellungnahme des zuständigen Entsorgers eingeholt. Die Stellungnahme wird den Unterlagen beigefügt und zur Verfügung gestellt. Sie ist Grundlage für den Abwägungsbeschluss und für den Satzungsbeschluss. Der angeregten Festsetzung der Regenwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Die Regenwasserrückhaltebecken sind als Nebenanlagen im Plangebiet nach den konkreten Erfordernissen zu errichten. Eine Variabilität der Anordnung der Regenwasserrückhaltebecken soll weiterhin bestehen bleiben. Zu berücksichtigen mit der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4.Gewässerschutz: Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Gemäß dem Antrag der Stadtwerke Wismar GmbH im Auftrag der Hansestadt Wismar zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich dieser Bereich zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof. Aus Vorsorgegründen sollte dieser Aspekt bei der weiteren Planung durch die Hansestadt Wismar beachtet werden. Gemäß dem vorliegenden Verordnungsentwurf aus dem hydrogeologischen Gutachten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Trinkwasserschutzzone IIIA verboten. Für die Ausweisung eines B-Plangebietes als Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung und Allgemeines Wohngebiet kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern bei Umsetzung des B-Planes die Wasserschutzgebietsverordnung bereits erlassen ist. Gemäß der zukünftigen voraussichtlichen Lage in der TWSZ IIIA empfehlen wir aus Vorsorge-gründen die Entwässerungsanlagen entsprechend des ATV Arbeitsblattes A 142 zu errichten und zu betreiben. Für die private Straße und die ca. 100 Stellplätze sollten die Vorgaben der RiStWag beachtet werden. Für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist § 49 **AwSV zu beachten.** Gemäß den textlichen Festsetzungen IV - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise- Ziff. 3 wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 33 Abs. 1 des LWaG für Erdaufschlüsse hingewiesen (Flächenkollektoren, Erdwärmesonden, Grundwasserabsenkungen). Erdwärmesonden sind im B-Plangebiet nicht zulässig, da in der zukünftigen TWSZ IIIA Bohrungen, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, ausdrücklich verboten sind. Die Erdwärmenutzung ist mit dem hohen Schutzerfordernis nicht vereinbar und aus Vorsorgegründen zu unterlassen. Eine Versorgung mittels anderer technischer Anlagen ist für das B-Plangebiet möglich. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	Zu 5. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind nach gesetzlichen Anforderungen und Erfordernissen zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.
	Rechtsgrundlagen	Zu 6. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771) **LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)** **AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905) **BauGB** Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013		
	FD Bau und Gebäudemanagement **Straßenbaulastträger** Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	F Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände seitens des Straßenbaulastträgers bestehen und keine Straßen und Anlagen der Trägerschaft des Landkreises berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 84-15 unter dem Titel Dr. Unruh Str., Wohn- und Sondergebiet (Seniorenpflegeeinrichtung) ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme: ☑ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan ☐ es werden folgende Anregungen gegeben:	G Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Kataster und Vermessung Siehe Anlage	H Zu 1. Die Anlage wird entsprechend behandelt. Siehe Anlage.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Von:** "Rose, Uta" <U.Rose@nordwestmecklenburg.de> **An:** "bprante@wismar.de" <bprante@wismar.de> **Datum:** 04.05.2018 12:42 **Betreff:** WG: Wismar B-Plan 84/15 ... ein Punkt war zu viel ... Mit freundlichen Grüßen [Bildmarke Signatur_kleiner] <http://www.nordwestmecklenburg.de/> Think before print: save 200 ml water, 2g wood, 2 g CO2! i.A. Uta Rose (SB Boden / Abfall, LK NWM), 03841 - 3040 6622, u.rose@nordwestmecklenburg.de<mailto:u.rose@nordwestmecklenburg.de> Sollten Sie nicht der richtige Empfänger sein, informieren Sie mich bitte sofort und löschen diese Mail und deren Inhalte! Von: Rose, Uta Gesendet: Freitag, 4. Mai 2018 12:41 An: 'mahnel@pbm-mahnel.de' Cc: 'b.prante@wismar.de' Betreff: Wismar B-Plan 84/15 Sehr geehrter Herr Mahnel, das Ergebnis unserers gerade geführten Telefonates, zu dem auch Frau Prante zugeschaltet war, fasse ich kurz zusammen: Bodenschutzaspekte können am Dahlberg auch im Zuge der Erschließung abgearbeitet werden. Dazu halte ich es für erforderlich, einen kompetenten Gutachter für Altlasten umgehend mit der Erarbeitung eines Konzeptes zu beauftragen und dies mit der UBodB abzustimmen. Auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Erst wenn bodenschutzrechtliche Belange in einem städtebaulichen Vertrag ausreichend geregelt sind, kann der B-Plan rechtskräftig werden. [Bildmarke Signatur_kleiner]<http://www.nordwestmecklenburg.de/> Mit freundlichen Grüßen Uta Rose (SB Boden / Abfall) Im Auftrag der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Umwelt, als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, Haus 2, Zi. 211, Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Web: www.nordwestmecklenburg.de<http://www.nordwestmecklenburg.de/de/startseite-nwm.html> Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg<https://www.facebook.com/LKNWM/> Postanschrift: PF 1565, 23958 Wismar, Tel.: (03841) 3040 6622, Fax: (03841) 3040 8 6622, Mail: u.rose@nordwestmecklenburg.de<mailto:u.rose@nordwestmecklenburg.de> Diese Mail erhält vertrauliche bzw. rechtlich geschützte Informationen und ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger oder dessen Vertreter sein, dann ist jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig. In diesem Fall bitte ich Sie, die E-Mail unverzüglich zu löschen und den Absender zu informieren. Think before print: save 200 ml water, 2g wood, 2 g CO2!	I Zu 1. Die Anforderungen an den Bodenschutz werden beachtet, so dass mit Vollzug der Planung im Zuge der Realisierung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Ergänzende Regelungen werden für den städtebaulichen Vertrag empfohlen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II./1a	**Planungsbüro Mahnel (K.Hoot)** II./1a **Von:** Rose, Uta <U.Rose@nordwestmecklenburg.de> **Gesendet:** Dienstag, 17. Juli 2018 11:54 **An:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot) **Cc:** bprante@wismar.de **Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" - Hier: Bodenschutzbelange - Email 4 **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet **Kategorien:** abgelegt Sehr geehrte Frau Hoot, vielen Dank für Ihre gestrigen 4 Mails. Auf Grundlage der Schadstoffkataster für die Gebäudesubstanz gehe ich davon aus, dass ein ordnungsgemäßer Rückbau oberirdischer Bauteile erfolgen kann. Die orientierende Baugrunderkundung, Gutachten Nr. 1802 111 der Sachverständigen–Ring GmbH, Bad Schwartau vom 28.02.2018 zeigt Auffüllungen von 0,6 bis 2,3 m Mächtigkeit. Es bestehen somit abfallrechtliche Deklarationspflicht und Nachforschungspflicht hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (Siehe auch Gesamtstellungnahme des LK, Frau Gielow vom 04.05.2018, untere Abfall- und untere Bodenschutzbehörde) Damit Bodenschutzaspekte am Dahlberg im Zuge der Erschließung abgearbeitet werden können, ist es erforderlich, einen kompetenten Gutachter für Altlasten jetzt umgehend mit der Erarbeitung eines Konzeptes zu beauftragen und dies mit der UBodB kurzfristig abzustimmen. Auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.. **Erst wenn bodenschutzrechtliche Belange in einem städtebaulichen Vertrag ausreichend geregelt sind, kann der B-Plan rechtskräftig werden.** (Entsprechendes am 04.05.2018 telefonisch besprochen und in einer Mail zusammengefasst) Ich bitte einen kompetenten Gutachter für Altlasten kurzfristig zu benennen und durch diesen ein Konzept vorlegen zu lassen. Das entsprechende Konzept soll auch bei Abbrucharbeiten, insbesondere unter Flur zu berücksichtigt werden. Mit den Abbrucharbeiten wurde offensichtlich bereits begonnen. Mit freundlichen Grüßen i.A. **Uta Rose** (SB Boden / Abfall, LK NWM), **03841 - 3040 6622**, u.rose@nordwestmecklenburg.de	Zu 1: Ein Gefahrstoffkataster und ein Baugrundgutachten wurden erstellt und der unteren Abfallbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt. (Gefahrstoffkataster vom 13.10.2017, Orientierende Baugrunderkundung vom 28.02.2018). Zu 2: Die fachliche Bestätigung, dass ein ordnungsgemäßer Rückbau oberirdischer Bauteile erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Zu 3: Zum Umgang den Bodenschutzbelangen wurde aufgrund der vorliegenden Stellungnahme ein entsprechendes Konzept durch einen Sachverständigen erarbeitet ("Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub", vom 01.08.2018) und mit der unteren Abfallbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt worden. Die Abarbeitung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Zu 4: Eine dem vorgenannten Konzept entsprechende Regelung ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar zu verankern. Zu 5: Der städtebauliche Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu schließen. Der Beschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss. Zu 6: Es wird auf die Auswertung der Email vom 04.05.2018 unter II./ 1/ I dieser Auswertung verwiesen. Zu 7: Wie unter Ziffer 1 der vorliegenden Auswertung aufgeführt, wurden die Gutachten durch einen Sachverständigen erarbeitet und mit der Behörde abgestimmt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II./ 1b	II. 16		

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Frau Sack
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Herr Wienhold
Zimmer 2.415 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 / 3040-5249 Fax 03841 / 3040-85249
E-Mail p.wienhold@nordwestmecklenburg.de
Unsere Sprechzeiten
Di 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Unser Zeichen 2018-B1-0074
Grevesmühlen, 11.04.2018

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.- Unruh- Straße - Dahlberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. 1

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. 2

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Siehe auch Stellungnahme 2017-B1-0022

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 A4 1x Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:1500

	Zu 1. Die Hinweise zu diversen Aufnahme- und Sicherungspunkten werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	Zu 2. Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen zum Erhalt des Vermessungsnetzes sind zu beachten. Dies gilt unabhängig von der Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

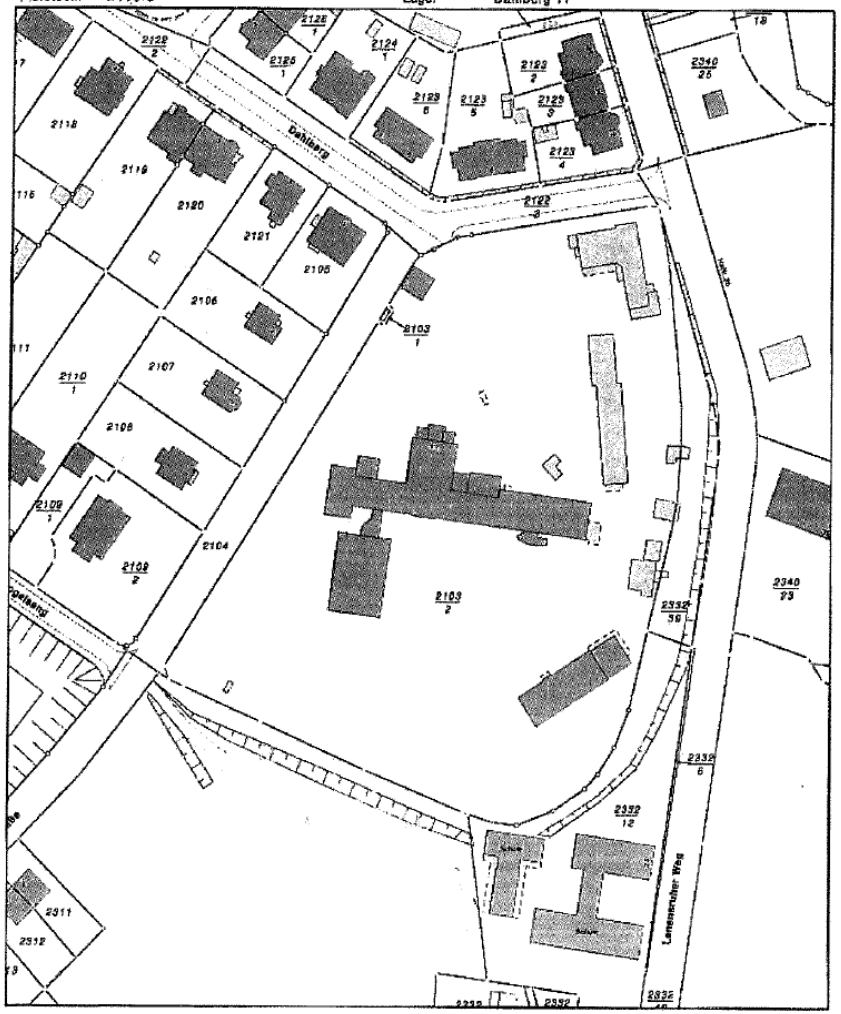
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 11.04.2018

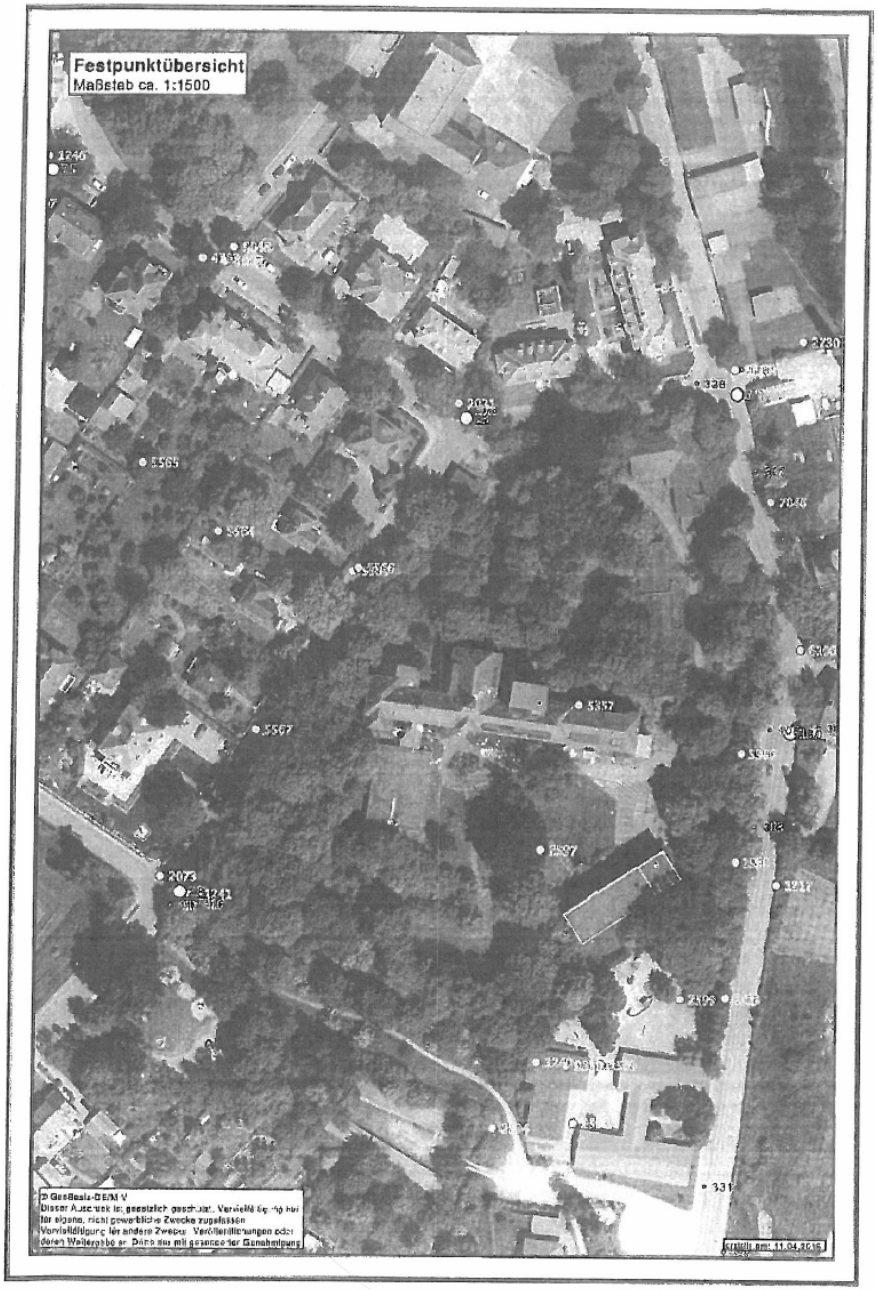
Gemarkung:	Wismar (13 0932)	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Flur:	1	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Flurstück:	2103/2	Lage:	Dahlberg 11



0 15 30 45 Meter

Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II/2 **Planungsbüro Mahnel** **Von:** Beate Prante <BPrante@wismar.de> **Gesendet:** Freitag, 27. Juli 2018 08:31 **An:** Planungsbüro Mahnel **Betreff:** Wtrlt: Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 84/15 >>> Jan Groth 27.07.2018 08:29 >>> Sehr geehrte Frau Prante, für die Beurteilung haben mir folgende Unterlagen vorgelegen: Bebauungsplan Nr.84/15, in Form des Auslegungsexemplares Begründung zum Bebauungsplan Schallgutachten Nr.1701E vom 16.01.2018, Nr. 1701/IIA vom 10.07.2018, Nr. 1701/IIB vom 12.07.2018, Büro für Schallschutz Winfried Steinert Nach Prüfung der mir vorliegenden Unterlagen, kann seitens der unteren Immissionsschutzbehörde sowohl der Bebauungsplan in Form der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als auch die Immissionsgutachten des Büro für Schallschutz, Winfried Steinert bestätigt werden. Weiterführende Hinweise oder Änderungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Jan Groth Leiter Abt. Planung Hansestadt Wismar - Der Bürgermeister - Bauamt Abt. Planung Umweltass. u. Dipl.-Ing. Jan Groth Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Tel. 03841/251-6020 E-mail: jgroth@wismar.de	Zu 1: Die aufgeführten Unterlagen haben zur Beurteilung vorgelegen. Darüber hinaus lag noch die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg im Bestand und unter Berücksichtigung der Planung vor. Zu 2: Die Behörde bringt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weder Anregungen noch Hinweise hervor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II. 3 5	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar 3 - 60.2 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-135-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 4. Mai 2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** Ihr Schreiben vom 3. April 2018 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Da keine landwirtschaftlichen Flächen von der o.g. Maßnahme betroffen sein werden, werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 0 1 2 (3) 3.1	Zu 0. Die Ausführungen werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind und keine Hinweise und Bedenken geäußert werden. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse durchgeführt wird und keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des StALU als Naturschutzbehörde berührt sind. Die aus Sicht der Hansestadt Wismar erforderlichen Behörden wurden beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3)	3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 3.2 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. 3.3 Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. 3.4 **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.02.2017. Weitere Ergänzungen sind seitens meines Fachgebietes derzeit nicht erforderlich. 4 Im Auftrag Henning Remus	Zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Wasserbehörde keine Bedenken vorgetragen werden. Zu 3.3. Hinweise zu Altlasten- und Bodenschutzkataster finden sich in den Unterlagen. Zusätzlich werden Abstimmungen geführt, um im städtebaulichen Vertrag Ergänzungen vorzunehmen. Zu 3.4. Die Anforderungen an die Gesetze und Verordnungen sind zu beachten. Zu 4. Die Stellungnahme wurde behandelt. Weitere Anforderungen und Ergänzungen ergeben sich aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	3) Beate Prante - S17021 - B-Plan 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Page 1 II. (4) **Von:** <toeb@lung.mv-regierung.de> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 02.05.2018 11:16 **Betreff:** S17021 - B-Plan 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg" Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 03.04.2018 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Antje Grau 1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat Personal, Haushalt Goldberger Straße 12 18273 Güstrow Tel. 03843/777-133 Fax 03843/777-9133	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin II. 7 Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**2461/18** Schwerin, 15. Mai 2018 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Str. – Dahlberg“** Ihre Anfrage vom 03.04.2018; Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. 1 Bitte wenden Sie sich entsprechend der *„Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“* bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.** 2 Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. 3 Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesbehörde nicht zuständig ist. Zu 2. Der Brandschutz innerhalb des städtischen Bereiches ist durch die Hansestadt Wismar sicherzustellen. Zu 3. Ein Hinweis zur Kampfmittelauskunft wird beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 10 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 - 12 23970 Wismar Telefon: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-332 Fax: 03841 233-111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Ihre Nachricht vom: 03.04.2018 / Ihr Zeichen: / Unser Zeichen: TG/Si / Bearbeiter: Herr Siedenschnur / Telefondurchwahl: 03841 233-459 / Datum: 02.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Reg. Nr.: 124/18, Az.: 5-008** Sehr geehrte Frau Prante, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 03.04.2018 Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange keine weiteren Forderungen oder Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron / i. A. Philipp Siedenschnur	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH keine Hinweise und Forderungen zum Bebauungsplan haben. Dies wird entsprechend zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 17 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 DE-23952 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.iverma-mv.de Az: 341 - TOEB201800338 Schwerin, den 09.04.2018 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** **hier: B-Plan Nr. 84/15 Wohn- und Sondergebiet Dr.- Unruh-Straße - Dahlberg / Stand 03.04.2018** Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte vorhanden sind. Zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. Die Hinweise des Landkreises wurden behandelt. Anforderungen an das Planverfahren, die die Zielsetzungen beeinträchtigen, ergeben sich dadurch nicht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung – UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzuteilen.

- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

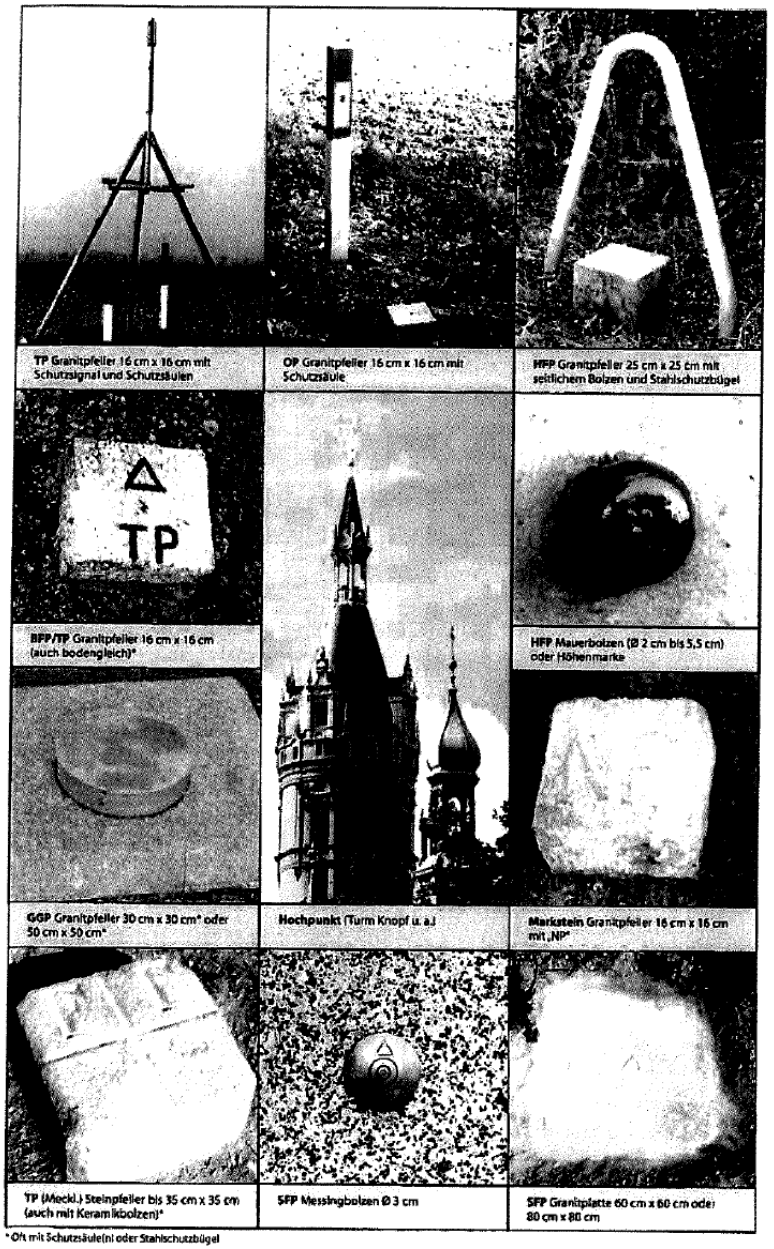
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.laverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 2/		
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg		
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin		
	Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar	Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-44/18 Datum: 18.04.2018	
	Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 03.04.2018 (Posteingang: 09.04.2018) Sehr geehrte Frau Prante, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. 1 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2018) vorgelegen. 2 Der B-Plan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechs Appartementhäusern mit max. je 15 Wohneinheiten und einer Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 130 Pflegeplätzen zu schaffen. Der Vorhabenstandort ist durch leerstehende Gebäude des ehemaligen Städtischen Krankenhauses geprägt. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha; davon sollen u.a. ca. 1,4 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ca. 0,7 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der	Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Ausführungen zu vorgelegten Unterlagen und Planungszielen entsprechen den vorgelegten Unterlagen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung" ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Vorhabenstandort als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus" dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist gem. § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. 2a 2 **Raumordnerische Bewertung** Dem Vorhaben wurde bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.02.2017 zugestimmt. Auf Grundlage des erneut eingereichten Entwurfes gilt die Zustimmung weiter fort. 3 **Bewertungsergebnis** Der B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. 4 **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. 5 Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden. 6 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen – per Mail 3. EM VIII 360 – per Mail	Zu 3. Die Zustimmung und die Aufrechterhaltung der Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Zu 5. Die Beurteilungsgrundlagen ändern sich nicht. Insofern geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass das Vorhaben weiterhin so umsetzbar ist. Zu 6. Die Anforderungen werden durch die Verwaltung der Hansestadt Wismar erfüllt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Beate Prante - PLURAL 244048 / 77682135, Bebauungsplan Nr. 84/15 Pag II. - 23 **Von:** <Ute.Glaesel@telekom.de> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 04.05.2018 10:38 **Betreff:** PLURAL 244048 / 77682135, Bebauungsplan Nr. 84/15 " Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg **Anlagen:** PLURAL 244048.pdf Sehr geehrte Frau Prante, hiermit erhalten Sie die erneute Stellungnahme der Telekom zur o.g. Planung. Mit freundlichen Grüßen Ute Glaesel Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Ost Ute Glaesel Sb PuB5, PTI 23 Hausanschrift: Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul Postanschrift: 01059 Dresden Besucheranschrift: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin +49 0385 723-79593 (Tel.) +49 0385 723-79591 (Fax) E-Mail: Ute.Glaesel@telekom.de<mailto:Ute.Glaesel@telekom.de> www.telekom.de<http://www.telekom.de/>	Zu 1. Die erneute Stellungnahme zur Planung wird zur Kenntnis genommen und behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 23 T · · ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01069 Dresden Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar vom 3. April 2018, Frau Prante PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 244048 / 77682135 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de 4. Mai 2018 Bebauungsplan Nr. 84/15 " Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg Sehr geehrte Frau Prante, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 1 Zur o. a. Planung haben wir mit Schreiben PTI PLURAL 244048 vom 6. Februar 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgendem Zusatz unverändert weiter. Vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude benötigen wir rechtzeitig vor Beginn hren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können. 2 Mit freundlichen Grüßen i.A. Ute Glaesel Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel Datum: 2018.05.04 10:28:10 +02'00'	Zu 1. Die Zustimmung der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Anforderungen werden unabhängig vom Verfahren der Bauleitplanung im Zuge der Ausführung der Maßnahmen zu erfüllen sein.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	5) Beate Prante - Antwort: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Page II. 24 **Von:** <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 11.04.2018 14:57 **Betreff:** Antwort: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar (Ihr Schreiben vom 03.04.2018) Ihr Schreiben vom 03.04.2018 - Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar Unser Zeichen: 45-60-00/1931 Sehr geehrte Damen und Herren, Belange der Bundeswehr der Bundeswehr sind berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Hier verweise ich auf meine bereits übersandte Stellungnahme vom 02. Februar 2017 (per E-Mail um 13:11 Uhr). Die dort getroffenen Aussagen gelten auch in den weiteren Verfahrensschritten. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist nicht weiter notwendig. mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jelinek Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org 1 2	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange berührt, jedoch nicht beeinträchtigt sind. Die Behandlung der Stellungnahme zum Entwurf wird beigefügt. Zu 2. Die Hansestadt Wismar entscheidet im Einzelfall über die Beteiligung je nach Erfordernis. Ein pauschaler Ausschluss wird hier nicht akzeptiert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage: Stellungnahme des Bundesamtes vom 02. Februar 2017

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(24) **Von:** <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 02.02.2017 13:13 **Betreff:** Hansestadt Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme. Ihr Schreiben vom 12.01.2017 zu Hanststadt Wismar, BBP Nr. 84/15. Sehr geehrte Damen und Herren, im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab. Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Nutzung Seniorenresidenz mit Bauhöhen bis zu 14,00 Meter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken vorgetragen werden. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Plan. Zu 2. Der Hinweis im Fall eine Höhenüberschreitung wird beachtet und berücksichtigt. Für den Fall, dass Höhen von 30 m überschritten werden, wird ein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.25 EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung / Straßenunterhaltung Bearbeiter: P. Lüth Telefon: 7 49-410 Fax: 7 49-444 E-Mail: plueth@evb-hwi.de Datum: 24.07.2018 ***Prüfvermerk*** **Regenwasserkonzept – B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **1.0. Allgemeines:** Dem EVB wurde das Regenwasserkonzept Stand 18.05.2017 von der Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner mbH, Schützenhof 2-4, Lübeck, die hier als Planungsbüro auftritt, vorgelegt. „Dr.-Unruh-Straße, Wismar“ Immobilien GmbH und Co. KG. Es wird hier das Konzept der Regenentwässerung bewertet. 1 **2.0. Technische Beurteilung:** Zu den Unterlagen des Regenwasserkonzeptes sind die folgenden Anmerkungen zu beachten: 2 • Die Bemessung des RW-Systems wurde geprüft. • Die hydraulischen Berechnungen des Regenwassersystems sind den weiteren Planungsphasen in einer Listenrechnung zusammenzustellen. • Es ist nachzuweisen, dass der Gesamtabfluss aus den beiden Regenrückhaltebecken dauerhaft auf 11 l/s gedrosselt wird. Für zusätzliche Bauwerke zur Drosselung des Abflusses aus den Regenrückhaltebecken ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen. • Gemäß Berechnungen nach DWA-Merkblatt M153 ist eine Behandlung des Regenwassers vor Einleitung in den Volkshausgraben (zum aktuellen Stand) nicht notwendig. • Änderungen bzgl. des RW-Systems, die sich im Laufe der weiteren Planung ergeben, sind dem EVB anzuzeigen und zur Prüfung vorzulegen Der EVB der Hansestadt Wismar ist im Zuge der weiteren Planungsphasen zu beteiligen. 3 Mit freundlichem Gruß Im Auftrag P. Lüth	Zu 1: Das zur Beurteilung vorgelegte Regenwasserkonzept wird aufgeführt. Zu 2: Die Hansestadt Wismar geht aufgrund der Stellungnahme davon aus, dass bei Beachtung der vorgebrachten Hinweise seitens des EVB Einverständnis zum vorgelegten Regenwasserkonzept besteht. Eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes resultiert aus den hervorgebrachten Hinweisen nicht. Die Begründung ist zu ergänzen. Die Hinweise sind in weitergehenden Verfahren außerhalb der Bauleitplanung zu beachten. Zu 3: Die weitere Beteiligung des EVB erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II./25a **Planungsbüro Mahnel (K.Hoot)** **Von:** Lüth, Paul <plueth@evb-hwi.de> **Gesendet:** Montag, 13. August 2018 11:33 **An:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot) **Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" - Hier: Regenwasserkonzept Sehr geehrte Frau Hoot, unter Einhaltung der im Prüfvermerk vom 24.07.2018 aufgelisteten Punkte, wird dem Entwässerungskonzept durch den EVB unter Vorbehalt von Änderungen in der weiteren Planung zugestimmt. (1) Mit freundlichem Gruß Paul Lüth Planung / Bauleitung Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb SG Invest Werftstraße 1 23966 Wismar Telefon: 03841 - 749 410 Telefax: 03841 - 749 444 Mobil: 0152/38 27 32 22 plueth@evb-hwi.de www.evb-hwi.de Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie bitte, ob dies wirklich notwendig ist. Umweltschutz geht uns alle an! Help save paper - do you need to print this email?	Zu 1: Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass der EVB unter Bezug auf seine vorhergehende Stellungnahme (II./ 25 dieser Auswertung) der vorgelegten Planung zustimmt. Eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes resultiert aus den hervorgebrachten Hinweisen (siehe II./25) nicht. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS II. 26 WBV„Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum: Dorf Mecklenburg, den 23.04.2018 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Str. - Dahlberg** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Bebauungsplan wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Der Einleitung von Niederschlagswasser in Höhe von 11 l/s in das Gewässer Nr.: 11:0:21/3, Volkshausgraben wird ebenfalls zugestimmt. Die Vorflut im Gewässer ist auf Grund von Ablagerungen eingeschränkt, aber ausreichend. Ein Konzept zur Sanierung und ökologischen Aufwertung des Gewässers ist durch die Hansestadt Wismar in Vorbereitung. Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	Zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, da Anlagen nicht direkt betroffen sind. Zu 2. Die Zustimmung zur Einleitung wird zur Kenntnis genommen. Zu 3. Die Auswertung und Bewertung zu dem Gewässer wird zur Kenntnis genommen. Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Konzept zur Sanierung in Vorbereitung ist.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV. (1)	[redacted] Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar eingegangen am: 16. [illegible] 2018 Wismar, 04.05.2018 Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren, Bezug nehmend auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg erhebe ich als Eigentümerin des Grundstückes 2315 nachfolgende Einwendungen bzw. Bedenken: 1. Zunächst befürchte ich Schäden am Mauerwerk meines Hauses durch die Erschütterungen während der Bauarbeiten. Die Auswirkungen auf die umgebenden Häuser sind meines Erachtens nicht geprüft worden. 2. Die vorhandenen Systeme zur Ableitung des Niederschlags- und des Abwassers sind bereits ohne die zusätzliche Bebauung in ihrer Kapazität ausgereizt. Bei Starkregen war es bisher wiederholt zu Überflutungen der Dr.-Unruh-Straße sowie zeitweilig auch der Keller in unserer Straße und vereinzelt auch der Grundstücke gekommen. Der Volkshausgraben kann schon jetzt das Niederschlagswasser nicht vollständig aufnehmen. Die Situation muss sich m. E. verschlechtern, wenn noch zusätzlich Wasser aus dem o. g. zu bebauenden Grundstück eingeleitet wird, zumal statt des zurzeit des Krankenhausbetriebes bestehenden Parkgeländes dessen großflächige Bebauung erfolgen soll, was die Versickerung des Niederschlagswassers deutlich beeinträchtigen wird. Aus den genannten Gründen befürchte ich eine zusätzliche Vernässung meines Grundstückes. Ich denke, dass im Rahmen des Bebauungsplanes auch die Situation der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden muss, und eine Verschlechterung der Situation verhindert werden sollte - und zwar durch die Stadt bzw. den Bauherren des o. g. Grundstückes. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 1: Diese Auswirkungen aufgrund der Bauarbeiten sind außerhalb der Bauleitplanung zu betrachten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen kann diesbezüglich der Sachverhalt durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Beweissicherung überprüft werden. Zu 2: Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der vormaligen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für die vorliegende Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar durch den vorhandenen Leitungsbestand und notwendige Erweiterungen des Leitungsbestandes sichergestellt ist. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden; die Nutzung vorhandener Anschlusspunkte ist im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen abzustimmen. Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 3: Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen unter Ziffer 2 der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 2 [redacted] Wismar, 04.05.2018 IV. 2 Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **Bebauungsplan Nr. 84/15** **„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, ich nehme Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das ***Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg***. Als Eigentümer des Grundstücks 2316 erhebe ich die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt: 1 **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Planentwurf sieht in seiner Begründung unter anderem in Ziffer 7 vor, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes einfügen soll. Die in der Begründung als Bestand beschriebene zweigeschossige Bebauung mit Steildächern in der für den Stadtteil typischen und prägenden lockeren Villenform findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder. 2 Die für den Neubau im Planungsgebiet angenommene GRZ von 0,4 widerspricht der unterstellten Fortsetzung des Gebietscharakters, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen direkten Umgebungsbebauung im Mittel bei weniger als 0,2 liegen dürfte, so auch auf dem in meinem Eigentum stehenden Grundstück. Zudem ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers bereits ohne die zusätzliche Bebauung kapazitativ ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 nicht akzeptabel. 3 Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren und steht zum großen Teil unter Denkmalschutz. Unter anderem diese Ortstypik ist meines Erachtens zwingend zu erhalten. 4 Ferner steht der beschriebene beabsichtigte bauliche Kontrast (Flachdach statt Steildach) in diametralem Gegensatz zu dem auch für mein Grundstück wertgebenden Gesamtbild des Stadtteils. Die ausschließlich aus kommerziellen Verkaufsinteressen gewählte Architektur und Verdichtung der Wohnbebauung lässt eine Abwertung meines Grundstückes und Baubestandes befürchten. 5	Zu 1: Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung behandelt. Zu2: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht. Die Umsetzung des Plankonzeptes bedingt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Zu 3: Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Insbesondere die Festsetzung der Grundflächenzahl fand dabei Berücksichtigung. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 4: In die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht eingegriffen. Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Zu 5: Das Grundstück des Einwenders IV.2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 in ca. 130 m Entfernung. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand.	Zu 6: Für das Plangebiet besteht nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen (sh. vorhergehende Auswertung unter Ziffer 1). Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab. Während des Aufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept in der Lage optimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Orts- und Landschaftsbild bislang maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes sind Baudenkmale nicht vorhanden, jedoch in der Umgebung des Plangebietes sind Denkmale - im Bereich der Dr.-Unruh-Straße, der Straße Dahlberg sowie der Kanalstraße vorhanden. Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde getroffen.	Nicht zu berücksichtigen.
7	Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen.	Zu 7: Unter Berücksichtigung der Planungsziele bleibt die Hansestadt Wismar bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Eine Reduzierung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 wird nicht vorgenommen.	Nicht zu berücksichtigen.
8	2. **Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst.	Zu 8: Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Auch wird noch einmal hervorgebracht, dass die Weiterführung der Villenstruktur gemäß der angrenzenden Bebauung nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes ist.	Nicht zu berücksichtigen.
9	3. **Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung meines Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr.		
10	Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst.		
11	Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf mein Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für mein Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand. 6 Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen. 7 2. **Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst. 8 3. **Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung meines Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr. 9 Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst. 10 Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf mein Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für mein Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis. 11	Zu 9: Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Zu 10: Die Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wurde dem vorgenannten "Regenwasserkonzept - Wismar - Dahlberg" zugrunde gelegt. Die Veränderungen aufgrund der Planung wurden somit berücksichtigt. Zu 11: Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. In den Volkshausgraben darf gemäß Vorgabe der zuständigen Behörde eingeleitet werden. Mit dem Regenwasserkonzept wurde dargelegt, dass das Regenwasser grundsätzlich in ein Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten, zwischenzuspeichern und von dort aus gedrosselt in den Volkshausgraben einzuleiten ist. Die Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen der weiterführenden Planung der Baumaßnahmen zu beantragen. Dem Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise seitens des EVB zugestimmt. Aus den Hinweisen resultieren keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes; die Hinweise sind außerhalb des Bebauungsplanes in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als Verursacher der vorstehend dargestellten Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Bestandsgrundstücke ist der Erschließungsträger daher zu verpflichten, Erschließungsanlagen auf eigene Kosten so zu dimensionieren und herzustellen, dass nicht nur der Entwässerungsbedarf im Plangebiet selbst abdeckt wird, sondern auch die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt wird. 12 Nach alledem ist festzustellen, dass der B-Plan-Entwurf an mehreren erheblichen Mängeln leidet und daher fehlerhaft ist. 13 Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 12: Die Vorgabe für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Volkshausgraben erfolgt durch die zuständigen Behörden. Damit wird gewährleistet, dass sich die Situation der umliegenden Grundstücke in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Für das Plangebiet ist die geordnete Niederschlagwassersentwässerung durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Zu 13: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] Wismar, 04.06.2018 IV. 3) Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **Bebauungsplan Nr. 84/15** **„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das ***Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg***. Als Eigentümer des Grundstücks 2314/1 erheben wir die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt: 1 **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Planentwurf sieht in seiner Begründung unter anderem in Ziffer 7 vor, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes einfügen soll. Die in der Begründung als Bestand beschriebene zweigeschossige Bebauung mit Steildächern in der für den Stadtteil typischen und prägenden lockeren Villenform findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder. 2 Die für den Neubau im Planungsgebiet angenommene GRZ von 0,4 widerspricht der unterstellten Fortsetzung des Gebietscharakters, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen direkten Umgebungsbebauung im Mittel bei weniger als 0,2 liegen dürfte, so auch auf dem in unserem Eigentum stehenden Grundstück. Zudem ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers bereits ohne die zusätzliche Bebauung kapazitativ ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 nicht akzeptabel. 3 Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren und steht zum großen Teil unter Denkmalschutz. Unter anderem diese Ortstypik war im Jahre 2014 Grundlage für die Entscheidung, das Grundstück 2314/1 zu erwerben. 4 Ferner steht der beschriebene beabsichtigte bauliche Kontrast (Flachdach statt Steildach) in diametralem Gegensatz zu dem auch für mein Grundstück wertgebenden Gesamtbild des Stadtteils. Die ausschließlich aus kommerziellen Verkaufsinteressen gewählte Architektur und Verdichtung der Wohnbebauung lässt eine Abwertung meines Grundstückes und Baubestandes befürchten. 5	Zu 1: Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung behandelt. Zu2: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des ehemaligen Klinikums mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht. Die Umsetzung des Plankonzeptes bedingt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Zu 3: Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Insbesondere die Festsetzung der Grundflächenzahl fand dabei Berücksichtigung. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 4: In die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht eingegriffen. Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] Wismar, 04.06.2018 IV.3 Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **Bebauungsplan Nr. 84/15** **„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das ***Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg***. Als Eigentümer des Grundstücks 2314/1 erheben wir die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt: 1 **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Planentwurf sieht in seiner Begründung unter anderem in Ziffer 7 vor, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes einfügen soll. Die in der Begründung als Bestand beschriebene zweigeschossige Bebauung mit Steildächern in der für den Stadtteil typischen und prägenden lockeren Villenform findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder. 2 Die für den Neubau im Planungsgebiet angenommene GRZ von 0,4 widerspricht der unterstellten Fortsetzung des Gebietscharakters, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen direkten Umgebungsbebauung im Mittel bei weniger als 0,2 liegen dürfte, so auch auf dem in unserem Eigentum stehenden Grundstück. Zudem ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers bereits ohne die zusätzliche Bebauung kapazitativ ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 nicht akzeptabel. 3 Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren und steht zum großen Teil unter Denkmalschutz. Unter anderem diese Ortstypik war im Jahre 2014 Grundlage für die Entscheidung, das Grundstück 2314/1 zu erwerben. 4 Ferner steht der beschriebene beabsichtigte bauliche Kontrast (Flachdach statt Steildach) in diametralem Gegensatz zu dem auch für mein Grundstück wertgebenden Gesamtbild des Stadtteils. Die ausschließlich aus kommerziellen Verkaufsinteressen gewählte Architektur und Verdichtung der Wohnbebauung lässt eine Abwertung meines Grundstückes und Baubestandes befürchten. 5	Zu 5: Das Grundstück des Einwenders IV.3 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 in ca. 120 m Entfernung. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand. 6 Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen. 7 **2. Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst. 8 **3. Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung unseres Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr. 9 Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst. 10 Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf unserem Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für unser Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis. 11	Zu 6: Für das Plangebiet besteht nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen (sh. vorhergehende Auswertung unter Ziffer 1). Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab. Während des Aufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept in der Lage optimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Orts- und Landschaftsbild bislang maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes sind Baudenkmale nicht vorhanden, jedoch in der Umgebung des Plangebietes sind Denkmale - im Bereich der Dr.-Unruh-Straße, der Straße Dahlberg sowie der Kanalstraße vorhanden. Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde getroffen. Zu 7: Unter Berücksichtigung der Planungsziele bleibt die Hansestadt Wismar bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Eine Reduzierung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 wird nicht vorgenommen. Zu 8: Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Auch wird noch einmal hervorgebracht, dass die Weiterführung der Villenstruktur gemäß der angrenzenden Bebauung nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes ist.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand. 6 Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen. 7 **2. Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst. 8 **3. Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung unseres Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr. 9 Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst. 10 Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf unserem Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für unser Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis. 11	Zu 9: Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 10: Die Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wurde dem vorgenannten "Regenwasserkonzept - Wismar - Dahlberg" zugrunde gelegt. Die Veränderungen aufgrund der Planung wurden somit berücksichtigt. Zu 11: Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. In den Volkshausgraben darf gemäß Vorgabe der zuständigen Behörde eingeleitet werden. Mit dem Regenwasserkonzept wurde dargelegt, dass das Regenwasser grundsätzlich in ein Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten, zwischenzuspeichern und von dort aus gedrosselt in den Volkshausgraben einzuleiten ist. Die Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen der weiterführenden Planung der Baumaßnahmen zu beantragen. Dem Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise seitens des EVB zugestimmt. Aus den Hinweisen resultieren keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes; die Hinweise sind außerhalb des Bebauungsplanes in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als Verursacher der vorstehend dargestellten Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Bestandsgrundstücke ist der Erschließungsträger daher zu verpflichten, Erschließungsanlagen auf eigene Kosten so zu dimensionieren und herzustellen, dass nicht nur der Entwässerungsbedarf im Plangebiet selbst abdeckt wird, sondern auch die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt wird. 12 Nach alledem ist festzustellen, dass der B-Plan-Entwurf an mehreren erheblichen Mängeln leidet und daher fehlerhaft ist. 13 Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 12: Die Vorgabe für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Volkshausgraben erfolgt durch die zuständigen Behörden. Damit wird gewährleistet, dass sich die Situation der umliegenden Grundstücke in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Für das Plangebiet ist die geordnete Niederschlagwassersentwässerung durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Zu 13: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV.(4) [redacted] Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Wismar, 04.Mai 2018 Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Ihnen hiermit unsere Bedenken bezüglich der Bebauung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses in der Dr.-Unruh-Straße/Dalberg mitteilen. Als Anwohner der Dr.-Unruh-Straße, insbesondere als Anlieger am tiefsten Punkt des Straßenverlaufes, befürchten wir für uns eine Zunahme der Probleme bei Starkregen. Bereits jetzt kann die Kanalisation bei starkem Regenfall das Oberflächenwasser nicht aufnehmen und fließt teilweise über unser Grundstück ab. Außerdem musste der Hauskanalanschluss mit Rückstauklappen nachgerüstet werden, um eindringendes Wasser in den Kellerräumen weitesgehend zu vermeiden. Auch in der Nachbarschaft führte diese Problematik in den vergangenen Jahren regelmäßig zu Überflutungen der Kellerräume. 1 Im Regenwasserkonzept B-Plan 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße“ auf Seite 13 wird dargelegt, dass eine Verstärkung der Problematik nicht auszuschließen ist und weitere Wassermengen unkontrolliert über die Straße ablaufen. 2 Bitte berücksichtigen sie diese Bedenken bei weiteren Planungen um die Situation nicht weiter zu verschlechtern. Aus unserer Sicht können wir die Zufahrt zum Gelände von der Dr.-Unruh-Straße aus nicht befürworten. Diese führt zu einer erheblichen Gefährdung der Fußgänger, im Besonderen der Kinder, welche diesen Weg nutzen, um den öffentlichen Spielplatz, eine Kindertagesstätte, die Schule in der Kanalstraße oder auch die Musikschule etc. zu besuchen. Der beliebte Spielplatz ist nicht eingezäunt, was bereits jetzt bedenklich ist. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h zeigt wenig Berücksichtigung bei durchfahrenden Fahrzeugen. Eine Zufahrt über die Kanalstraße ist dem Vorhaben vorzuziehen, zumal in diesem Bereich mit wesentlich weniger Anwohnerverkehr, vor allem Fußgängerverkehr, zu rechnen ist. 3 Im Zuge der Baumaßnahmen und eines zukünftigen verstärkten Lieferantenverkehrs fürchten wir Gebäudeschäden und eine erhöhte Unfallgefahr, weil der Parkstreifen am Sportplatz durch die Besucher und Mitarbeiter der Tagesklinik täglich ausgelastet ist und die Straßenbreite deutlich einschränkt. 4 5 Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 1: Die Vorgabe für die Einleitung in den Volkshausgraben erfolgt durch die zuständigen Behörden unter Berücksichtigung der örtlichen Situation. Durch den Vorhabenträger ist die geordnete Niederschlagswasserableitung für das Plangebiet nachzuweisen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 2: Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke darf aufgrund der vorliegenden Planung nicht erfolgen; die örtliche Situation ist zu berücksichtigen. Ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde erarbeitet (sh. Auswertung unter Ziffer 1); konkrete Vorkehrungen zur geordneten Niederschlagswasserableitung sind - außerhalb der Bauleitplanung - im Zuge der Planung der Baumaßnahmen zu treffen. Zu 3: Das Plangebiet wurde bislang über die Kreuzung der Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erschlossen. Von der Verkehrsbehörde der Hansestadt Wismar wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen gefordert, diese bisherige Zufahrt zu verlagern. Als Alternative wurde die Zufahrt nun künftig von der Dr.-Unruh-Straße vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt über die Kanalstraße, wie vorgeschlagen, konnte nicht weiterverfolgt werden. Dazu wurde eine Variantenuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes geführt. Dies ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Die Begründung ist zu entsprechend zu ergänzen. Zu 4: Die Dr.-Unruh-Straße ist eine öffentliche Straße, die ohne Beschränkung auch von Lkw zu benutzen ist. Von der Hansestadt Wismar wurde die Bauklasse IV für die Dr.-Unruh-Straße angegeben. Gebäudeschäden aufgrund der Straßennutzung sind im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung nachzuweisen. Zu 5: Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Einbeziehung der zuständigen Verkehrsbehörde aufgestellt. Die Zufahrt zum Plangebiet wurde unter Einbeziehung der Verkehrsbehörde festgelegt. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Im Rahmen der weiterführenden Planung zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 5 [redacted] Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Wismar, den 06.05.2018 Betrifft: Stellungnahme zum Planentwurf Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ Sehr geehrte Damen und Herren, als unmittelbare Nachbarn zum Bebauungsplangebiet und Eigentümer eines der im Teil B – Text unter IV / 8. Baudenkmale/Bodendenkmale aufgeführten Baudenkmale möchten wir hiermit folgende Einwände / Hinweise zu o.a. Bebauungsplan vorbringen: 1. Zum Maß der baulichen Nutzung gemäß I / 2.1.3 Das dem Dahlberg am dichtesten liegende Gebäude Haus E hat lt. Festsetzung eine mögliche Gebäudeoberkante bei ca. 11,30m über dem Straßenniveau auf Höhe des Einzeldenkmals Dahlberg 8. Hinzu kommen noch zusätzlich 2,00m Mehrhöhe für mögliche Treppenhäuser, Dachaufbauten u.ä. über eine Grundfläche von ca. 94 (!) m². Dabei ist hier nur eine minimale Abstandsfläche von 3,00m bis zur Grundstücksgrenze eingeplant. Abstandsflächen sollen u.a. dem Nachbarschaftswohl dienen. Dies sehen wir hier aufgrund der Bauhöhe des neuen Gebäudes gefährdet (Lärm, Verschattung u.a.). Zudem wird dadurch das Erscheinungsbild der sanierten Einzeldenkmäler in diesem Bereich durch die dichte neue Bebauung an der Straße „Dahlberg“ erheblich beeinträchtigt. 2. Zur Festlegung der Zahl der Stellplätze gemäß II / 7. Die Parkplätze entlang der Dr.-Unruh-Straße und am Dahlberg sind bereits jetzt vor der Baumaßnahme voll belegt durch ihre Nähe zur Innenstadt und einem hier möglichen kostenlosen Parken. Eine	Zu 1: Die Behandlung der hervorgebrachten Einwendungen erfolgt im Nachfolgenden. Zu 2: Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V einzuhalten. Die Baugrenzen des Hauses E befinden sich mit der nördlichen Ecke am dichtesten an der Straße "Dahlberg". Da eine parallele Ausrichtung mit der nordwestlichen Gebäudefront entlang der "Dr.-Unruh-Straße" erfolgt und das Gebäude im Kurvenverlauf errichtet wird, verläuft die nordöstliche Gebäudefront nicht parallel zu Straße "Dahlberg". Die Tiefe der Abstandsfläche wird senkrecht zur Wand gemessen, so dass senkrecht zu den Baugrenzen größere Abstände als 3m vorhanden sind. Die gesetzlichen Anforderungen an die Abstandsflächen werden eingehalten. Zu 3: Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Zu 4: Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben (siehe dazu die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 14). Der Stellplatzschlüssel von 1,1 für das Allgemeine Wohngebiet berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit, zuzüglich 10 % für Gäste. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wurde mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt. Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem oberen Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Reduzierung der erforderlichen Stellpätze im Bebauungsplangebiet (gegenüber den Festlegungen der in der Stadt und auch für die Anwohner am Dahlberg und in der Dr.-Unruh-Straße geltenden Stellplatzsatzung) wird zu einem noch höheren Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum und einem damit einhergehenden verstärkten „Parkplatzsuchverkehr“ führen. Die damit verbundene Lärmbelästigung für alle Anwohner (auch des neuen Baugebietes) wird erheblich zunehmen. Eine Forderung für Mehrfamilienhäuser (wie in der Stadt lt. Stellplatzsatzung festgelegt) sollte min. 1,5 Stellplätze im Bebauungsplangebiet berücksichtigen. Auch die Festlegung der Stellplätze für das Altenpflegeheim (1 Stellplatz pro 8 Betten) liegt zwar im Mittelwert der Festlegung der Stellplatzsatzung, berücksichtigt aber nicht den Zuschlag von 75 (!) % für Besucher u.a. Weiterhin sind Festlegungen zu treffen, inwieweit die im Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung zulässigen Verkaufsläden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe bei dem erforderlichen Stellplatzbedarf Berücksichtigung finden. weiter 4 5	Weiter zu 4: 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der vorgegebenen Stellplatzanzahl und bei der diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebiets ausreichend sind. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 5: Die zulässigen Nutzungen werden dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes entsprechend festgesetzt. Alle Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen. Somit ist davon auszugehen, dass die Anforderungen mit dem gewählten Stellplatzschlüssel abgedeckt sind; eine zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen über diese Stellplatzschlüssel hinaus wird nicht vorgenommen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.
	3. Zur Erhaltung von Bäumen gemäß III / 3. Im Bereich des Einganges des vorh. Krankenhaushauptgebäudes wurden zum Erhalt festgeschriebene Bäume im Zuge der Abbruchmaßnahmen widerrechtlich entfernt. 6	Zu 6: Für die Fällung der Bäume liegt unter Bezug auf den jeweiligen Schutzstatus der Bäume eine Fällgenehmigung vor. Die Fällung der Bäume entspricht nach Aussage des Vorhabenträgers der Fällgenehmigung. Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme diesbezüglich keine Belange geltend gemacht.	Nicht zu berücksichtigen.
	4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß I /5. Der verstärkt zu erwartende Anlieferverkehr für das Seniorenwohnheim (Ver- und Entsorgung) stellt eine erhebliche Belastung für Alt – und Neuanwohner dar. Dieser sollte bei der behördlichen Genehmigung für die Betriebserlaubnis der Einrichtung auf Werkstage und hier nur auf die Tagstunden festgeschrieben werden. 7	Zu 7: Festsetzungen in Bezug auf die Betriebszeiten können mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. Die Nebenbestimmung in der Genehmigung des Bauvorhabens sind entsprechend der Schallimmissionsprognose für den Betrieb der Seniorenresidenz vorzunehmen. Aufgrund der geplanten Nutzung wurde vom Vorhabenträger (Emissionsdaten/ Betriebsbeschreibung) angegeben, dass von täglich mit bis zu 4 Lkw-An- und Abfahrten, davon 1 Müllfahrzeug, in der Zeit von 6 - 22 Uhr zu rechnen ist; zur Nachtzeit sind keine An- und Ablieferungen zu erwarten. Dieser Ansatz wird als maximal ausgelasteter Tag, d.h. einen Tag mit hohem Lieferaufkommen und dem nicht täglich erfolgenden Mülltransport angegeben. Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die angrenzende Bebauung in der Dr.- Unruh-Straße und in der Straße Dahlberg wurde gutachterlich betrachtet. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.	Zu berücksichtigen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.
	Wir hoffen auf eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Einwände / Hinweise und erwarten hierzu Ihre schriftliche Anwort. 8 Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen [redacted]		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Reduzierung der erforderlichen Stellpätze im Bebauungsplangebiet (gegenüber den Festlegungen der in der Stadt und auch für die Anwohner am Dahlberg und in der Dr.-Unruh-Straße geltenden Stellplatzsatzung) wird zu einem noch höheren Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum und einem damit einhergehenden verstärkten „Parkplatzsuchverkehr“ führen. Die damit verbundene Lärmbelästigung für alle Anwohner (auch des neuen Baugebietes) wird erheblich zunehmen. Eine Forderung für Mehrfamilienhäuser (wie in der Stadt lt. Stellplatzsatzung festgelegt) sollte min. 1,5 Stellplätze im Bebauungsplangebiet berücksichtigen. Auch die Festlegung der Stellplätze für das Altenpflegeheim (1 Stellplatz pro 8 Betten) liegt zwar im Mittelwert der Festlegung der Stellplatzsatzung, berücksichtigt aber nicht den Zuschlag von 75 (!) % für Besucher u.a. Weiterhin sind Festlegungen zu treffen, inwieweit die im Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung zulässigen Verkaufsläden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe bei dem erforderlichen Stellplatzbedarf Berücksichtigung finden. weiter 4 5 3. Zur Erhaltung von Bäumen gemäß III / 3. Im Bereich des Einganges des vorh. Krankenhaushauptgebäudes wurden zum Erhalt festgeschriebene Bäume im Zuge der Abbruchmaßnahmen widerrechtlich entfernt. 6 4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß I /5. Der verstärkt zu erwartende Anlieferverkehr für das Seniorenwohnheim (Ver- und Entsorgung) stellt eine erhebliche Belastung für Alt – und Neuanwohner dar. Dieser sollte bei der behördlichen Genehmigung für die Betriebserlaubnis der Einrichtung auf Werkstage und hier nur auf die Tagstunden festgeschrieben werden. 7 Wir hoffen auf eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Einwände / Hinweise und erwarten hierzu Ihre schriftliche Anwort. 8 Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Weiter zu 7: Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Die Darlegungen in der Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Zu 8: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung geprüft; das Ergebnis wird dem Einwender nach den Vorgaben des Baugesetzbuches mitgeteilt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV.6	[redacted]	Zu 1: Inhalte der Planung werden wiedergegeben. Die Beschilderung erfolgt außerhalb der Bauleitplanung. Zu 2: Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Grundstückszufahrt, die als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wurde und in die Dr.-Unruh-Straße einbindet. Die Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstückszufahrt ist nicht erkennbar. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets auseinandergesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte unter Einbeziehung der zuständigen Behörden; es wurden in Bezug auf die Grundstückszufahrt keine Anregungen oder Hinweise gegeben. Die vorhandene Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet soll für die Planung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiter genutzt werden. Verschiedene Varianten zur Änderung der verkehrlichen Anbindung wurden betrachtet. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Die Auswirkungen auf die umgebende vorhandene Bebauung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes wurden betrachtet. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich auf der Dr.-Unruh-Straße tags um 15,4 Kfz/h; nachts ist eine Erhöhung von 7,5 Kfz/h zu prognostizieren. Damit erhöht sich das im Bestand ermittelte Verkehrsaufkommen auf der Dr.-Unruh-Straße tags von 119,0 Kfz/h auf 134,4 Kfz/h und nachts von 6,9 Kfz/h auf 14,4 Kfz/h. Am Immissionsort Dr.-Unruh-Straße Nr. 7 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und zur Nachtzeit sicher eingehalten. Die Stadt bleibt bei der geplanten Grundstückszufahrt. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Wismar, 04.05.2018

Stellungnahme zum Planentwurf
Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg

Sehr geehrte Frau Prante,

der Bebauungsplan Nr. 84/15 sieht eine Bebauung mit 6 Wohnhäusern mit max. je 15 Wohneinheiten sowie ein Sondergebiet für eine Seniorenpflegeeinrichtung mit 130 Plätzen vor. Auf dem Gelände sind dafür insgesamt 116 Stellplätze für PKW geplant. Die Zufahrt zu dem Gebiet als private Grundstücksausfahrt ohne Vorfahrtsregelung befindet sich gegenüber meiner Grundstücksausfahrt Dr.-Unruh-Straße 7. 1

Gegen diese geplante Grundstücksausfahrt bestehen meinerseits erhebliche Bedenken aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der damit verbundenen Beeinträchtigung meiner Grundstücksausfahrt sowie der Lärmbelastung und ich erhebe deshalb dazu Einspruch. 2

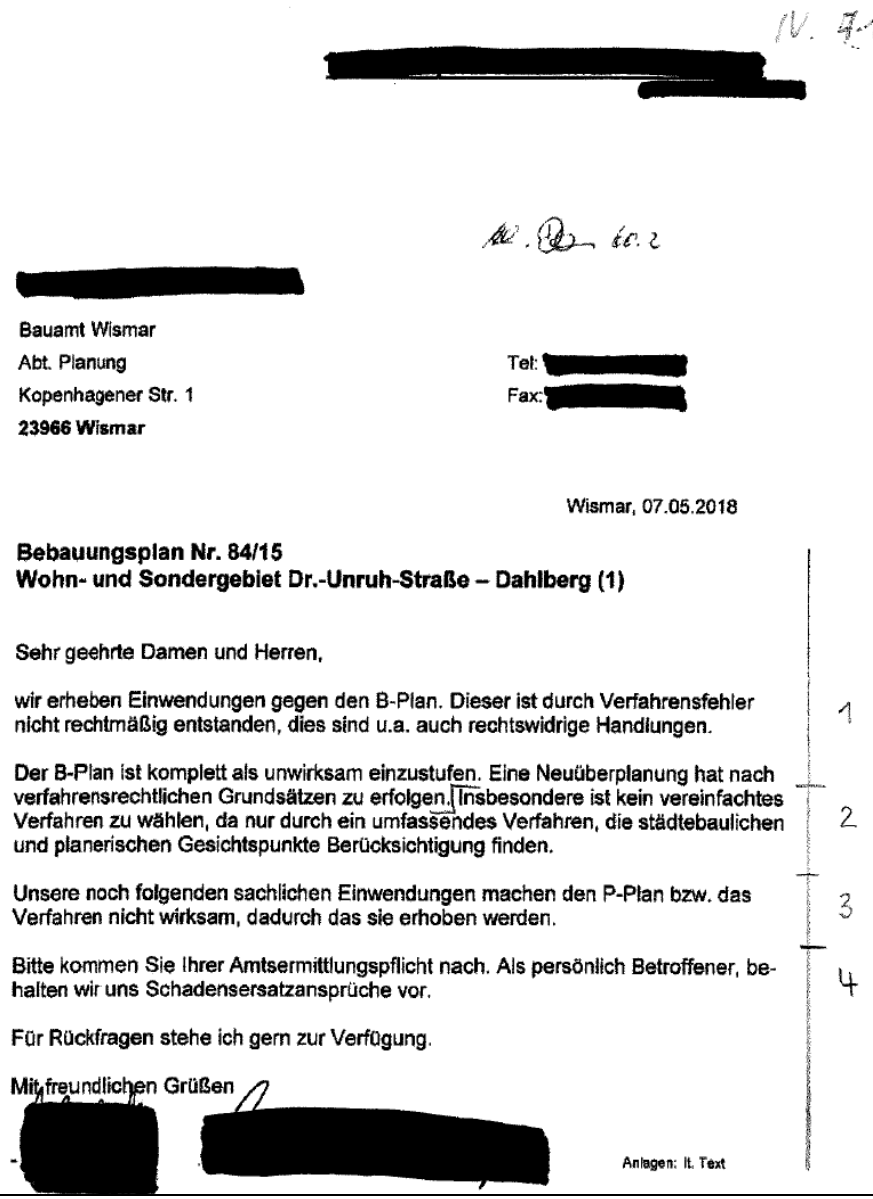
Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzung im B-Plangebiet wird das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle erheblich größer sein als bei den in der Umgebung üblichen Grundstücksausfahrten. Aus den zur Einsichtnahme vorliegenden Planunterlagen und dem Immissionsgutachten konnte ich hierzu keine konkreten Angaben entnehmen. Es wurde lediglich die allgemeine Aussage getroffen, dass die mit der geplanten Bebauung vorhandene Zunahme der Frequentierung im Vergleich zur Bebauung durch die frühere Nutzung - Krankenhaus – als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt wird. 3

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verwaltung: [redacted] Telefon / Fax / E-Mail: [redacted] Geschäftsführer: [redacted] Bankverbindung: [redacted]

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV.6	[redacted] Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Wismar, 04.05.2018 **Stellungnahme zum Planentwurf** **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg** Sehr geehrte Frau Prante, der Bebauungsplan Nr. 84/15 sieht eine Bebauung mit 6 Wohnhäusern mit max. je 15 Wohneinheiten sowie ein Sondergebiet für eine Seniorenpflegeeinrichtung mit 130 Plätzen vor. Auf dem Gelände sind dafür insgesamt 116 Stellplätze für PKW geplant. Die Zufahrt zu dem Gebiet als private Grundstücksausfahrt ohne Vorfahrtsregelung befindet sich gegenüber meiner Grundstücksausfahrt Dr.-Unruh-Straße 7. 1 Gegen diese geplante Grundstücksausfahrt bestehen meinerseits erhebliche Bedenken aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der damit verbundenen Beeinträchtigung meiner Grundstücksausfahrt sowie der Lärmbelastung und ich erhebe deshalb dazu Einspruch. 2 Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzung im B-Plangebiet wird das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle erheblich größer sein als bei den in der Umgebung üblichen Grundstücksausfahrten. Aus den zur Einsichtnahme vorliegenden Planunterlagen und dem Immissionsgutachten konnte ich hierzu keine konkreten Angaben entnehmen. Es wurde lediglich die allgemeine Aussage getroffen, dass die mit der geplanten Bebauung vorhandene Zunahme der Frequentierung im Vergleich zur Bebauung durch die frühere Nutzung - Krankenhaus – als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt wird. 3 Mit freundlichen Grüßen [redacted] Verwaltung: [redacted] Telefon / Fax / E-Mail: [redacted] Geschäftsführer: [redacted] Bankverbindung: [redacted]	Zu 3: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Zuge der Vorbereitung der Abwägung weitergehende Untersuchungen vorgenommen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf den angrenzenden Straßen (Dr.-Unruh-Straße und Dahlberg) wurde dargestellt. Die Zufahrt zum Plangebiet steht für ein höheres Verkehrsaufkommen zu Verfügung als die Grundstückszufahrten übliche Grundstückseinfahrten für die Wohnnutzung in der Umgebung. Somit wurde hier im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die in die Dr.-Unruh-Straße einbindet. Diese Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte unter Einbeziehung der zuständigen Behörden; es wurden in Bezug auf die Grundstückszufahrt keine Anregungen oder Hinweise gegeben. Wie schon vorhergehend aufgeführt, wurden verschiedene Varianten zur Änderung der verkehrlichen Anbindung betrachtet. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Die Begründung wird ergänzt.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

[redacted]

IV. 7.1

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen den B-Plan. Dieser ist durch Verfahrensfehler nicht rechtmäßig entstanden, dies sind u.a. auch rechtswidrige Handlungen. 1

Der B-Plan ist komplett als unwirksam einzustufen. Eine Neuüberplanung hat nach verfahrensrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen. Insbesondere ist kein vereinfachtes Verfahren zu wählen, da nur durch ein umfassendes Verfahren, die städtebaulichen und planerischen Gesichtspunkte Berücksichtigung finden. 2

Unsere noch folgenden sachlichen Einwendungen machen den P-Plan bzw. das Verfahren nicht wirksam, dadurch das sie erhoben werden. 3

Bitte kommen Sie Ihrer Amtsermittlungspflicht nach. Als persönlich Betroffener, behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. 4

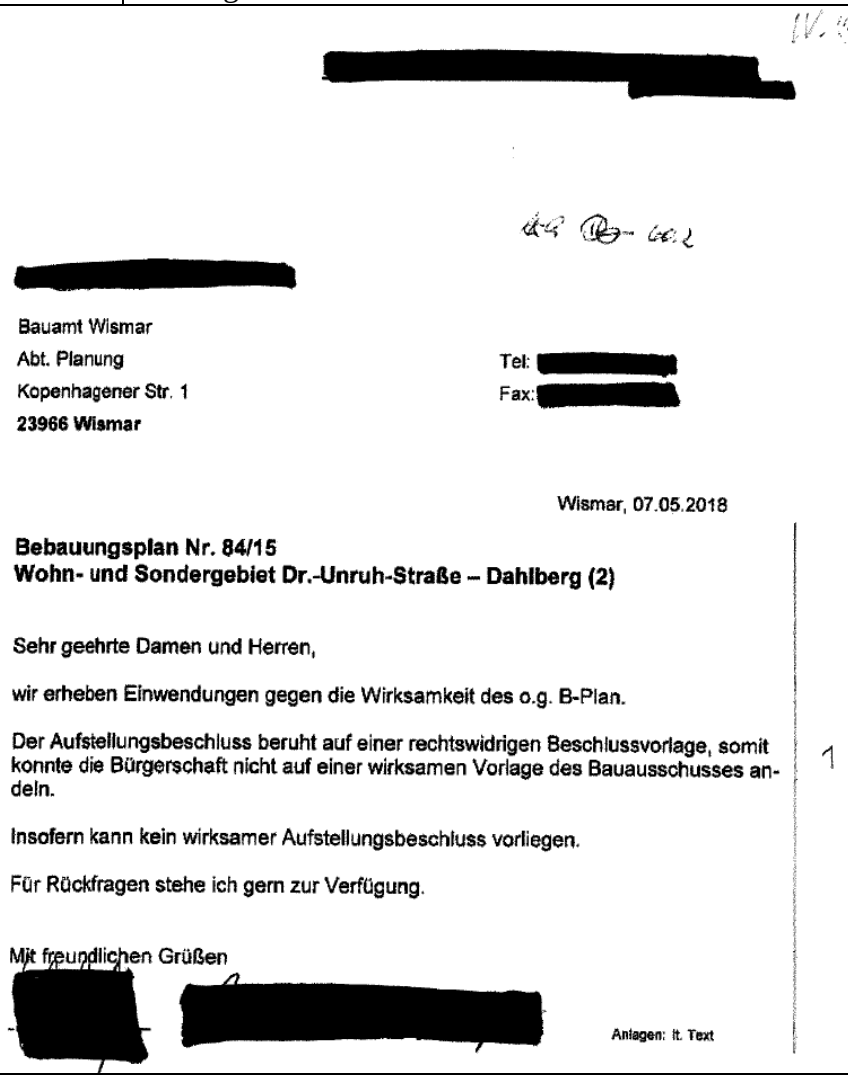
Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Kommunalverfassung M-V und der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar. Die nach Ansicht des Einwenders vorgekommenen Verfahrensfehler und rechtswidrigen Handlungen wurden vom Einwender nicht konkret bezeichnet. Die Planungshoheit obliegt der Hansestadt Wismar.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nicht im vereinfachten Verfahren, sondern im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Die Abgabe der vorliegenden Stellungnahme und der weiteren Stellungnahmen des Einwenders unter Ziffer 7.1 bis 7.18 erfolgten im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, wozu auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gehört. Weshalb der Einwender von einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ausgeht, wurde nicht vorgetragen und ist für die Hansestadt Wismar nicht erkennbar.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 4: Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die für diesen Bebauungsplan relevanten Belange ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier vom Einwender vorgetragenen Belange sind nicht substantiiert. Die Geltendmachung von Schadensansprüchen wurde nicht begründet und ist für die Hansestadt auch nicht erkennbar.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1: In Bezug auf die Beschlüsse achtet der Bürgermeister auf deren Rechtmäßigkeit. Der Aufstellungsbeschluss ist im Übrigen keine förmliche Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren, d. h. Mängel wären für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes irrelevant.	Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Der Aufstellungsbeschluss beruht auf einer rechtswidrigen Beschlussvorlage, somit konnte die Bürgerschaft nicht auf einer wirksamen Vorlage des Bauausschusses andeln.

1

Insofern kann kein wirksamer Aufstellungsbeschluss vorliegen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

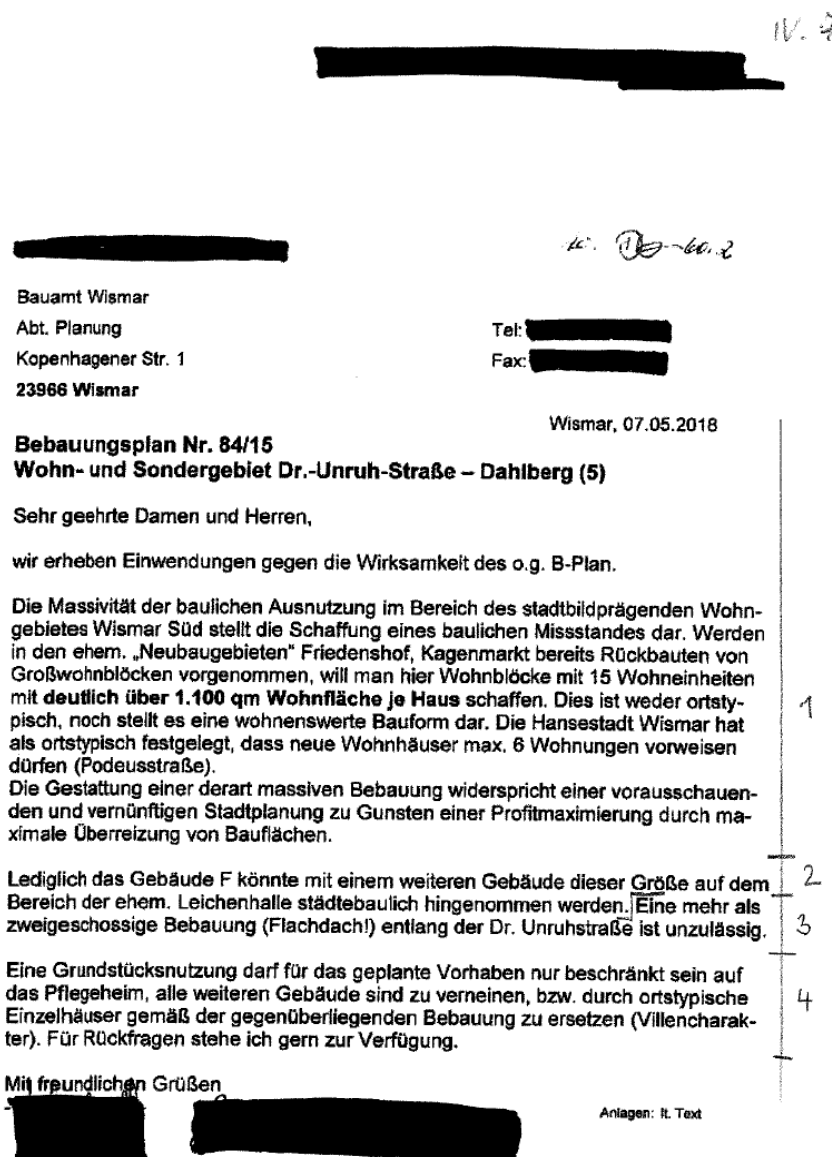
[redacted]

Anlagen: lt. Text

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	[redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (3)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Durch den städtebaulichen Vertrag legte sich die Stadtverwaltung schon vor jeglichen Prüfungen durch die Fachgremien fest, das Konzept des Investors durchzusetzen. Hierdurch wurde eine neutrale und fachergebnisorientierte Prüfung vermieden. Eine sachorientierte Bearbeitung konnte so nicht erfolgen, da nur weisungsbezogen gearbeitet wurde. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag wurde das Vertragsgebiet und die Abgrenzung des Geltungsbereiches, das Planungsziel sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Erbringung und Kostenübernahme bestimmter Leistungen geregelt. Daraus begründet sich für den Vorhabenträger kein Anspruch auf die Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Hansestadt Wismar ist der Träger der Planung; das Aufstellungsverfahren obliegt der Hansestadt Wismar.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (4)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die Festlegung auf das Konzept des Investors ohne Bedarfsanalyse für die Seniorenresidenz ist unzulässig. Insbesondere, da die Stadt Eigentümer von vergleichbaren Pflegeeinrichtungen ist und neben diesen bereits zahlreiche Einrichtungen in der Stadt existieren, hätte eine Bedarfsanalyse vorgenommen werden müssen. 1 Weiterhin sieht das Pflegegesetz vor, künftig die häusliche Pflege intensiver zu fördern, insofern widerspricht die ungeprüfte und auf Basis von Profitmaximierung orientierte Planungsentscheidung nicht den Vorgaben des Gesetzgebers. 2 Die Kommune ist verpflichtet, ordnungsgemäß zu wirtschaften. Als Betreiber von Pflegeheimen schafft sie sich mit der Gestattung dieses überdimensionierten Heimes Konkurrenz. 3 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Eine Standort- und Bedarfsanalyse wurde vom Vorhabenträger für die geplante Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung veranlasst. Es wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt. Hier wurde der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen wurde jedoch vor dem Hintergrund eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, getroffen. Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es wird weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung gesehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht. Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist. Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen. Zu 2: Für die pflegebedürftigen Menschen erfolgt die Pflege in unterschiedlichen Formen. Mit dem Grundsatz, die ambulante Pflege voranzustellen (vor stationärer Pflege) wird verfolgt, dass den pflegebedürftigen Menschen möglichst ein Leben im gewohnten sozialen Umfeld ermöglicht wird. Für das Projekt, welches auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt werden kann, ist die Verbindung von stätionärer Einrichtung und betreutem Wohnen prägend. Hier wird auf die vorhergehenden Darlegungen verwiesen. Ob die stationäre oder ambulante Pflege bevorzugt wird, ist die individuelle Entscheidung der betreffenden Personen. In Wismar sind bereits Pflegemöglichkeiten in unterschiedlicher Ausführung vorhanden; mit dem vorliegenden Vorhaben werden die vorhandenen Möglichkeiten ergänzt.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-4 [redacted] [redacted] 60.2 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (4)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die Festlegung auf das Konzept des Investors ohne Bedarfsanalyse für die Seniorenresidenz ist unzulässig. Insbesondere, da die Stadt Eigentümer von vergleichbaren Pflegeeinrichtungen ist und neben diesen bereits zahlreiche Einrichtungen in der Stadt existieren, hätte eine Bedarfsanalyse vorgenommen werden müssen. 1 Weiterhin sieht das Pflegegesetz vor, künftig die häusliche Pflege intensiver zu fördern, insofern widerspricht die ungeprüfte und auf Basis von Profitmaximierung orientierte Planungsentscheidung nicht den Vorgaben des Gesetzgebers. 2 Die Kommune ist verpflichtet, ordnungsgemäß zu wirtschaften. Als Betreiber von Pflegeheimen schafft sie sich mit der Gestattung dieses überdimensionierten Heimes Konkurrenz. 3 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 3: Neben den kommunalen Einrichtungen für die Pflege werden im Einzugsbereich auch Einrichtungen weiterer Betreiber, wie Diakoniewerk, Malteser, Kranken- und Altenpflege Geißler, Volkssolidarität etc. betrieben. Der Bedarf für die geplanten Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes wurde ermittelt. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der alten und behinderten Menschen, zu berücksichtigen. Dies berücksichtigt die Hansestadt Wismar bei Ihren Planungen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht für das Gebiet. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus eine Sonderstellung im städtebaulichen Gefüge auf. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde das geplante Bebauungskonzept entwickelt. Die Umsetzung des Plankonzeptes bedingt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Dies liegt im Rahmen gemäß der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnutzungskennziffern für die festgesetzten Nutzungen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in der Begründung mit maximal 15 Wohneinheiten je Wohngebäude gemäß den Darlegungen des Vorhabenträgers aufgenommen und begründet sich darin, dass hier von 2-Zimmer-Wohnungen, also kleinen Wohneinheiten, auszugehen ist. Eine Regelung für die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude - vom Einwender mit maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus aufgeführt - gibt es nicht; es wurde eine standortkonkrete Entscheidung im Einzelfall getroffen. Innerhalb des Plangebietes wurden für die Seniorenpflegeeinrichtung maximal 4 Vollgeschosse und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Derzeit sind innerhalb des Plangebietes die Bestandsgebäude teilweise mit 3 Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses, mit einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) vorzufinden. Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren und der Massivität entgegenzuwirken wurde das Gebäude der Pflegeeinrichtung entlang des Lenensruher Weges geplant, die einzelnen Wohngebäude wurden mit der Schmalseite des Gebäudes zur Dr.-Unruh-Straße ausgerichtet. Die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

IV. 75.

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Die Massivität der baulichen Ausnutzung im Bereich des stadtbildprägenden Wohngebietes Wismar Süd stellt die Schaffung eines baulichen Missstandes dar. Werden in den ehem. „Neubaugebieten" Friedenshof, Kagenmarkt bereits Rückbauten von Großwohnblöcken vorgenommen, will man hier Wohnblöcke mit 15 Wohneinheiten mit **deutlich über 1.100 qm Wohnfläche je Haus** schaffen. Dies ist weder ortstypisch, noch stellt es eine wohnenswerte Bauform dar. Die Hansestadt Wismar hat als ortstypisch festgelegt, dass neue Wohnhäuser max. 6 Wohnungen vorweisen dürfen (Podeusstraße).
Die Gestattung einer derart massiven Bebauung widerspricht einer vorausschauenden und vernünftigen Stadtplanung zu Gunsten einer Profitmaximierung durch maximale Überreizung von Bauflächen. 1

Lediglich das Gebäude F könnte mit einem weiteren Gebäude dieser Größe auf dem Bereich der ehem. Leichenhalle städtebaulich hingenommen werden. Eine mehr als zweigeschossige Bebauung (Flachdach!) entlang der Dr. Unruhstraße ist unzulässig. 2 3

Eine Grundstücksnutzung darf für das geplante Vorhaben nur beschränkt sein auf das Pflegeheim, alle weiteren Gebäude sind zu verneinen, bzw. durch ortstypische Einzelhäuser gemäß der gegenüberliegenden Bebauung zu ersetzen (Villencharakter). Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. 4

Mit freundlichen Grüßen

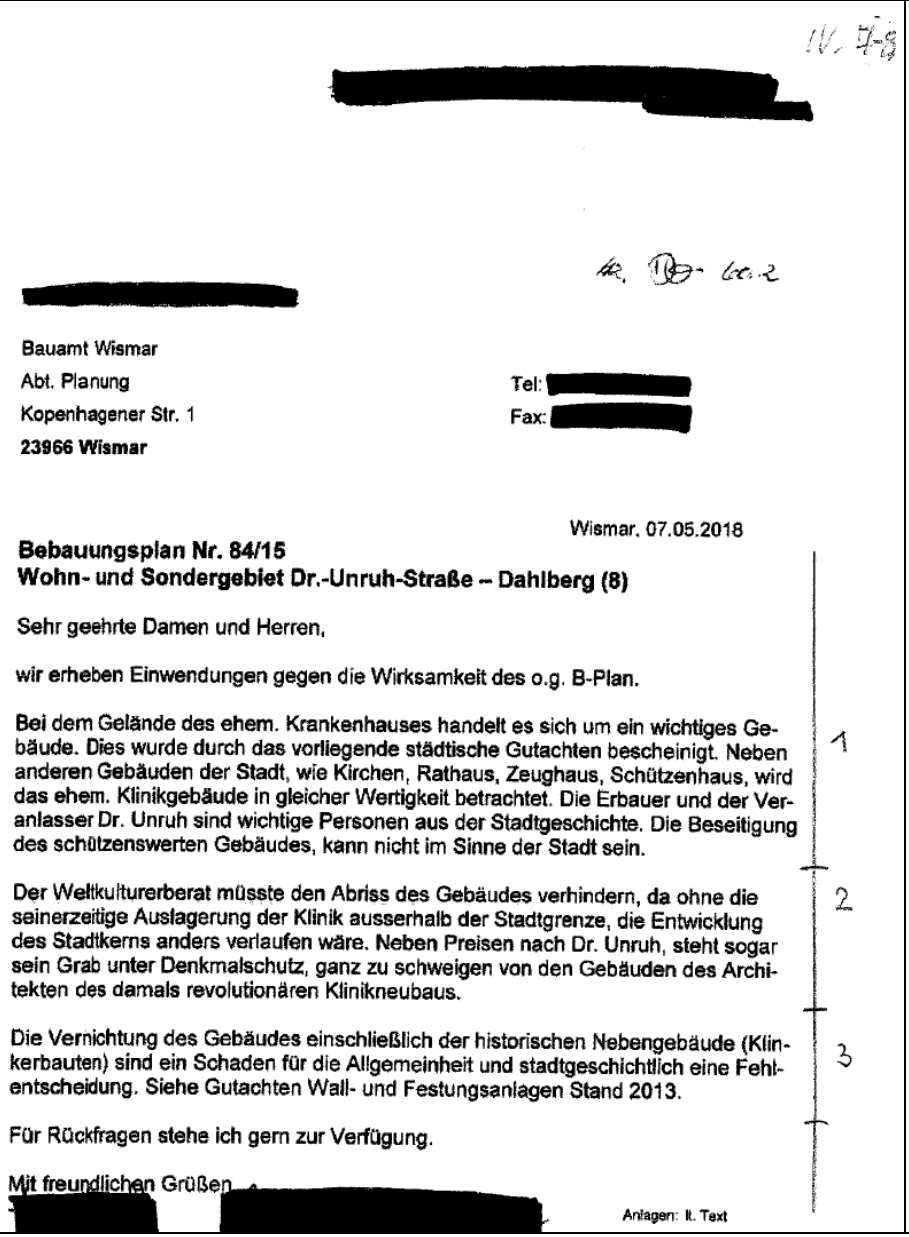
[redacted]

Anlagen: lt. Text

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 75. [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (5)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. 1 Die Massivität der baulichen Ausnutzung im Bereich des stadtbildprägenden Wohngebietes Wismar Süd stellt die Schaffung eines baulichen Missstandes dar. Werden in den ehem. „Neubaugebieten“ Friedenshof, Kagenmarkt bereits Rückbauten von Großwohnblöcken vorgenommen, will man hier Wohnblöcke mit 15 Wohneinheiten mit **deutlich über 1.100 qm Wohnfläche je Haus** schaffen. Dies ist weder ortstypisch, noch stellt es eine wohnenswerte Bauform dar. Die Hansestadt Wismar hat als ortstypisch festgelegt, dass neue Wohnhäuser max. 6 Wohnungen vorweisen dürfen (Podeusstraße). Die Gestattung einer derart massiven Bebauung widerspricht einer vorausschauenden und vernünftigen Stadtplanung zu Gunsten einer Profitmaximierung durch maximale Überreizung von Bauflächen. 2 Lediglich das Gebäude F könnte mit einem weiteren Gebäude dieser Größe auf dem Bereich der ehem. Leichenhalle städtebaulich hingenommen werden. 3 Eine mehr als zweigeschossige Bebauung (Flachdach!) entlang der Dr. Unruhstraße ist unzulässig. 4 Eine Grundstücksnutzung darf für das geplante Vorhaben nur beschränkt sein auf das Pflegeheim, alle weiteren Gebäude sind zu verneinen, bzw. durch ortstypische Einzelhäuser gemäß der gegenüberliegenden Bebauung zu ersetzen (Villencharakter). Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 2: Das Gebäude F ist am Lenensruher Weg geplant. Zu 3: Innerhalb des Plangebiets sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig, wobei während des Planaufstellungsverfahrens festgesetzt wurde, dass sich die obersten Geschosse der geplanten Wohnbebauung von den darunterliegenden Geschossen abheben müssen. Insbesondere wurde Festsetzungen der Ausbildung der straßenseitigen Gebäudefronten an der Dr.-Unruh-Straße getroffen. Sh. Festsetzungen Text - Teil B, II./2. Von der Ausbildung tradioneller, steil geneigter Dächer für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde abgesehen, und stattdessen Flachdächer zugelassen. Die Bebauung gegenüber dem Plangebiet (nordwestlich der Dr.-Unruh-Straße und nördlich der Straße Dahlberg) ist überwiegend zweigeschossig zuzüglich Dachgeschoss vorzufinden. Abweichend ist als kleinstes Haus die Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße 5 zu benennen (1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss). Da gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich davon auszugehen ist, dass bei einem Flachdach das oberste Geschoss (auch als Staffelgeschoss) immer ein Vollgeschoss ist, und der Tatsache dass die Festsetzungen der Höhen und somit der geplanten Gebäude mit ihrer Oberkante größtenteils unterhalb der Höhen der gegenüberliegenden Bebauung an der Dr.-Unruh-Straße und am Dahlberg zurückbleiben, bleibt die Hansestadt Wismar bei den getroffenen Festsetzungen. Die Begründung ist zu ergänzen. Die schematischen Darstellungen zur Höhenentwicklung im Vergleich zur Bestandsbebauung wird der Begründung als Anlage beigefügt. Zu 4: Gemäß den vorliegenden Darlegungen bleibt die Hansestadt Wismar bei den getroffenen Festsetzungen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (6)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Meine Einwendungen im Rahmen der ersten Beteiligung blieben unbeantwortet und unberücksichtigt. Hierdurch erlangten sie Wirksamkeit und sind in das Verfahren einfließen zu lassen. 1 Wir behalten uns Schadenersatzansprüche wegen Wertminderung und schädlichen Bodenveränderungen vor. 2 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die aufgeführten Einwendungen wurden mit der Stellungnahme des Einwenders vom 21. Januar 2017 geltend gemacht. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme unter VI. 8 verwiesen. Die Hansestadt Wismar bestätigte mit Schreiben vom 01. Februar 2017 den Eingang Ihres Schreibens und teilte die weitere Verfahrensweise mit. Zu 2: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite Dr.-Unruh-Straße. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind. Aufgrund der Bauleitplanung entstehen innerhalb des Plangeltungsbereiches keine schädlichen Bodenveränderungen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV.49 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (7)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Im Rahmen der Objektübernahme und der zurückliegenden Zeit, kam es zu Rechtsbrüchen. Neben der Öffnung des Gebäudes (Tür unten, Veluxfenster im Dach) sowie der unterlassenen Absicherung des Geländes ermöglichten die neuen Eigentümer den Zutritt Unbefugter und förderten die Zerstörung des bestehenden ehem. Klinikgebäudes. Weiterhin wurde das THW zu Übungen auf das Gelände gelassen, um die offene Zutrittsmöglichkeit zum Gebäude weiter bekannt zu machen. 1 Durch die Öffnung der Dachfenster wurde nicht nur der Luftzug bei Bränden gewährleistet, auch der Zugang für die Hufeisennasenfledermauskolonie sowie weiterer Fledermauskolonien ermöglicht. Diese siedelten sich dort im Dachraum des Gebäudes an. Erst durch den Brand wurden diese wieder vernichtet, ausgenommen einiger Resttiere. 2 Es wurden weiterhin geschützte Bäume gefällt und zur Unzeit Brutstätten gerodet. 3 Die ordnungsgemäße naturschutzrechtliche Begutachtung unterblieb. Somit wurden zahlreiche geschützte Tiere (Lurche, Kauze, Singvögel) und Pflanzen ignoriert. 4 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die Hinweise besitzen keine Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu 2: Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden entsprechende naturschutzfachliche Gutachten erstellt. Die Planunterlagen enthalten entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Der Gebäudebestand wurde vor dem Brand bereits 2016 artenschutzrechtlich begutachtet; Ergänzungen erfolgten 2017. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände. In Bezug auf die Fledermäuse wurden 4 Fledermausarten festgestellt, die vom Einwender in der Stellungnahme aufgeführte Fledermausart "Hufeisennasenfledermaus" wurde nicht festgestellt. Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet ("Artenschutzrechtliche Begutachtung …", Bericht mit Stand vom 1. Juli 2018). Diesem Gutachten ist ebenfalls zu entnehmen, dass eine artenschutzrechtliche Bedeutung bezüglich der Fledermäuse nicht besteht. Die von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hervorgebrachten Belange wurden bereits mit dem ausgelegten Planungsstand beachtet. Entsprechend der Gutachten wurde bzw. wird verfahren. Zu 3: Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Eine Baumschau wurde durchgeführt. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurde das Bebauungskonzept während des Planaufstellungsverfahrens angepasst, um diesbezügliche Eingriffe in den Baumbestand zu minimieren. Die das Gebiet prägenden Bäume sollten weitestgehend erhalten bleiben. Für die zu rodenden, gesetzlich geschützten Bäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein entsprechender Antrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Die Fällung der Bäume entspricht nach Aussage des Vorhabenträgers der Fällgenehmigung. Zu 4: Es wird auf die o.a. Darlegungen verwiesen. Entsprechende Gutachten zum Artenschutz wurden erstellt.	 Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (8)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Bei dem Gelände des ehem. Krankenhauses handelt es sich um ein wichtiges Gebäude. Dies wurde durch das vorliegende städtische Gutachten bescheinigt. Neben anderen Gebäuden der Stadt, wie Kirchen, Rathaus, Zeughaus, Schützenhaus, wird das ehem. Klinikgebäude in gleicher Wertigkeit betrachtet. Die Erbauer und der Veranlasser Dr. Unruh sind wichtige Personen aus der Stadtgeschichte. Die Beseitigung des schützenswerten Gebäudes, kann nicht im Sinne der Stadt sein. 1

Der Weltkulturerberat müsste den Abriss des Gebäudes verhindern, da ohne die seinerzeitige Auslagerung der Klinik ausserhalb der Stadtgrenze, die Entwicklung des Stadtkerns anders verlaufen wäre. Neben Preisen nach Dr. Unruh, steht sogar sein Grab unter Denkmalschutz, ganz zu schweigen von den Gebäuden des Architekten des damals revolutionären Klinikneubaus. 2

Die Vernichtung des Gebäudes einschließlich der historischen Nebengebäude (Klinkerbauten) sind ein Schaden für die Allgemeinheit und stadtgeschichtlich eine Fehlentscheidung. Siehe Gutachten Wall- und Festungsanlagen Stand 2013. 3

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

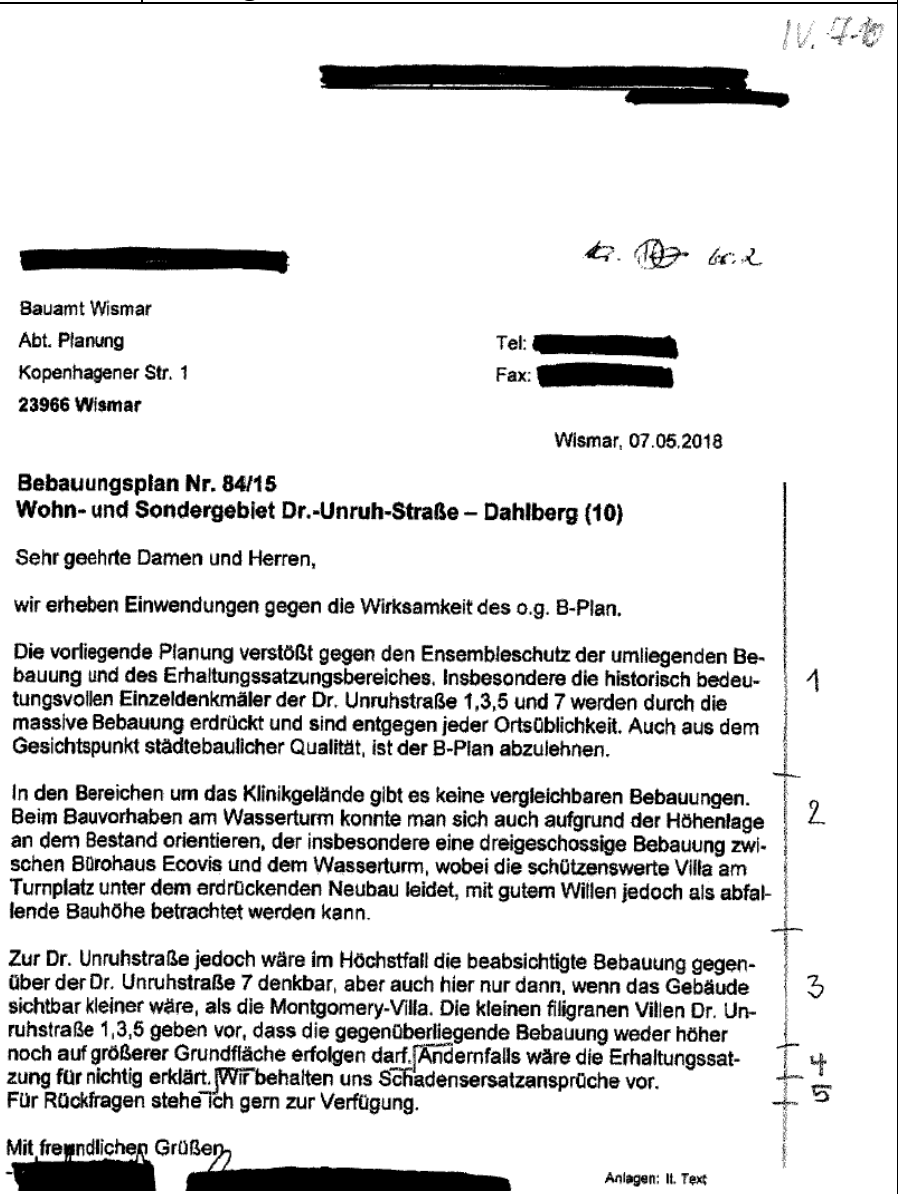
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Die Hansestadt Wismar stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um hiermit für die Neubauung mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Die Realisierung des geplanten städtebaulichen Konzeptes ist mit dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz auf dem Gelände einhergehend; eine weitere Nutzung - auch von Teilen des baulichen Bestandes ist nicht vorgesehen. Wenn auch das ehemalige Krankenhaus eine entsprechende Rolle in der Entwicklung der Hansestadt Wismar gespielt hat, so führte doch die Bewertung nicht zum Schutzstatus als Denkmal.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 2: Das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur der Hansestadt Wismar wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Von Seiten dieses Amtes wurden keine fachspezifischen Bedenken oder Anregungen geäußert. Die Bedeutung des Erbauers im Allgemeinen bzw. seines Architekten ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Belang.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Es wird auf die vorherigen Darlegungen verwiesen. Wie schon aufgeführt, basiert das städtebauliche Konzept auf der Neuerrichtung der baulichen Anlagen ohne Einbeziehung der bestehenden baulichen Substanz. Der gesetzliche Schutzstatus wurde geprüft und liegt nicht vor.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (9)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Gemäß des seinerzeit geschlossenen Kaufvertrages zwischen dem Klinikbetreiber und der Hansestadt Wismar, war die Klinik (heute Sana Klinikum AG) verpflichtet, das Gebäude bis zum Jahr 2015 zu entwickeln. Andernfalls fiel das Grundstück wieder in das Vermögen der Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar war weiterhin Miteigentümer bzw. wirtschaftlich Begünstigter. Insofern handelt es sich um Gemeinvermögen, welches auch wenn dieses nur teilweise vorhanden ist, besonderen Verwertungsregularien unterliegt. Es erfolgte jedoch weder eine öffentliche Ausschreibung des 2,35 Hektar großen Klinikgeländes, noch eine Vermarktung im Sinne eines bestmöglichen Verkaufes. Zu keinem Zeitpunkt erfolgten offene Vermarktungsaktivitäten für das Gelände. 1 Insofern handelt es sich vermutlich nicht um einen redlichen Erwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft aus Gießen, alle darauf hin folgenden Handlungen sind also unwirksam. Es ist im Übrigen abenteuerlich, eine Fällgenehmigung zu erteilen, ohne dass ein auch nur im Ansatz gültiger B-Plan vorliegt. 2 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die hervorgebrachten Belange sind für das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant und nicht in die Abwägung einzustellen. Zu 2: Die Erteilung der Genehmigung zum Rodungsantrag der Bäume erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde auf gesetzlicher Grundlage.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

IV. 7-10

[redacted]

[redacted] 60.2

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (10)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Die vorliegende Planung verstößt gegen den Ensembleschutz der umliegenden Bebauung und des Erhaltungssatzungsbereiches. Insbesondere die historisch bedeutungsvollen Einzeldenkmäler der Dr. Unruhstraße 1,3,5 und 7 werden durch die massive Bebauung erdrückt und sind entgegen jeder Ortsüblichkeit. Auch aus dem Gesichtspunkt städtebaulicher Qualität, ist der B-Plan abzulehnen. 1

In den Bereichen um das Klinikgelände gibt es keine vergleichbaren Bebauungen. Beim Bauvorhaben am Wasserturm konnte man sich auch aufgrund der Höhenlage an dem Bestand orientieren, der insbesondere eine dreigeschossige Bebauung zwischen Bürohaus Ecovis und dem Wasserturm, wobei die schützenswerte Villa am Turnplatz unter dem erdrückenden Neubau leidet, mit gutem Willen jedoch als abfallende Bauhöhe betrachtet werden kann. 2

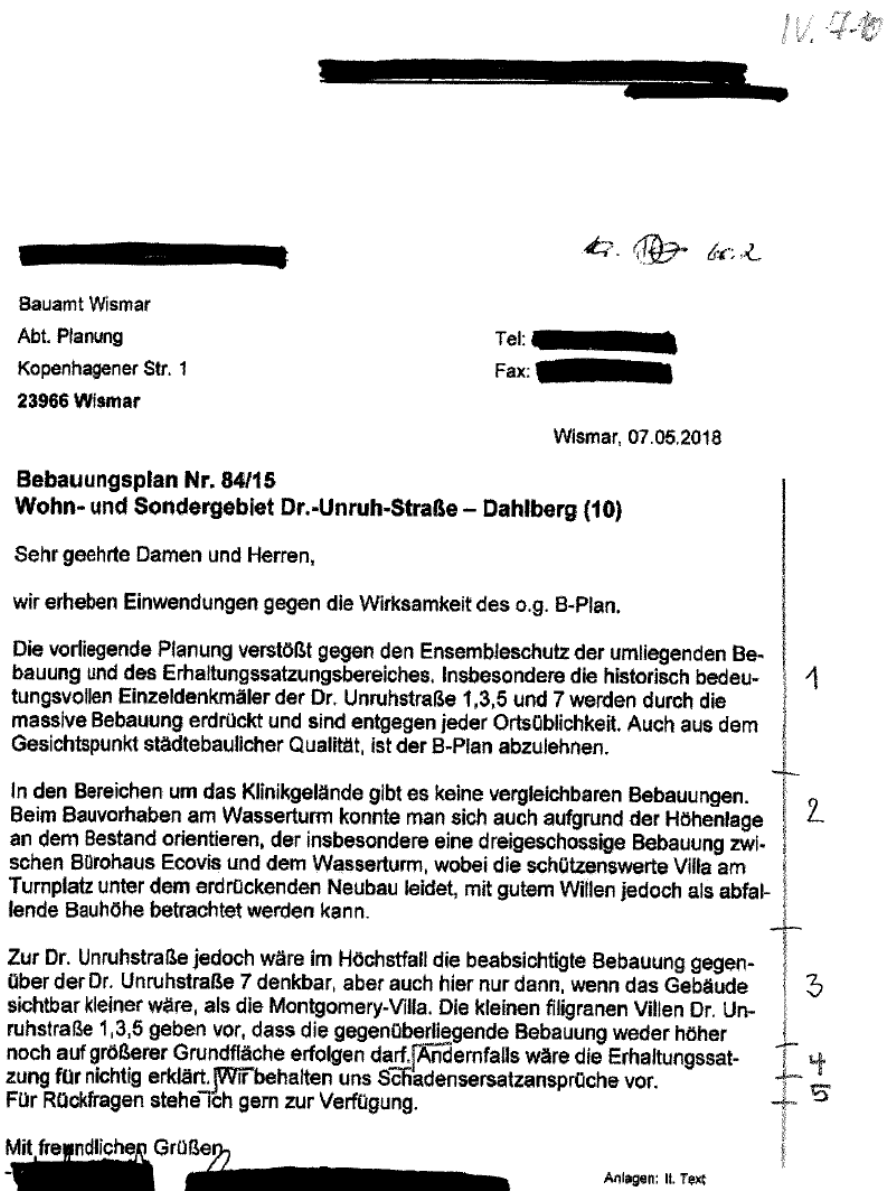
Zur Dr. Unruhstraße jedoch wäre im Höchstfall die beabsichtigte Bebauung gegenüber der Dr. Unruhstraße 7 denkbar, aber auch hier nur dann, wenn das Gebäude sichtbar kleiner wäre, als die Montgomery-Villa. Die kleinen filigranen Villen Dr. Unruhstraße 1,3,5 geben vor, dass die gegenüberliegende Bebauung weder höher noch auf größerer Grundfläche erfolgen darf. Andernfalls wäre die Erhaltungssatzung für nichtig erklärt. Wir behalten uns Schadensersatzansprüche vor. 3 4 5
Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: II. Text

	Zu 1: In die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht eingegriffen. Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht für das Gebiet. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus eine Sonderstellung im städtebaulichen Gefüge auf. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde das geplante Bebauungskonzept entwickelt. Die angeführte Bebauung am Wasserturm ist nicht beispielgebend für die künftige Bebauung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Die mit dem Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses): Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren und der Massivität entgegenzuwirken wurde das Gebäude der Pflegeeinrichtung entlang des Lenensruher Weges geplant, die einzelnen Wohngebäude wurden mit der Schmalseite des Gebäudes zur Dr.-Unruh-Straße ausgerichtet. Die Bebauung gegenüber dem Plangebiet (nordwestlich der Dr.-Unruh-Straße und nördlich der Straße Dahlberg) ist überwiegend zweigeschossig zuzüglich Dachgeschoss vorzufinden. Abweichend ist als kleinstes Haus die Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße 5 zu benennen (1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss).	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Weiter zu 3: Im Rahmen der Vorbereitung der Abwägung wurde zur Darstellung des Sachverhaltes eine Höhenermittlung der Bestandsgebäude in der Straße Dahlberg sowie der Dr.-Unruh-Straße gegenüber dem Plangebiet vorgenommen. Es wurden an allen Häusern schematische Schnittdarstellungen im Vergleich zur geplanten Neubebauung (Projekt und Festsetzungen des Bebauungsplanes) vorgenommen. Im Bereich der "kleinsten" Häuser an der Dr.-Unruh-Straße (Nr. 1, 3, 5) wurde jeweils eine schematische Schnittdarstellung im Vergleich mit dem derzeitigen Bestandsgebäude des vormaligen Krankenhauses vorgenommen. Hier ist erkennbar, dass das Bestandsgebäude mit seiner Firsthöhe von ca. 27,50 m ü. HN und seiner Kubatur gegenüber den bestehenden Wohnhäusern an der Dr. - Unruh-Straße mit Firsthöhen von 17,71 m ü HN, 18,79 m ü HN und 19,30 m ü HN wesentlich massiver als die geplante Neubebauung auftritt. Der größte Höhenunterschied beträgt im Bereich der Nr. 5 nahezu 10 m, bei der Nr. 1 ca. 8,20 m und bei der Nr. 3 ca. 8,70 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gemäß Bebauungsplan unterschreitet die Gebäudehöhen der Häuser Dr.-Unruh-Straße Nr. 7 um 5,55 m, Dahlberg Nr. 9 um 4,89 m und Dahlberg Nr. 8 um 2,24 m. Die Gebäudehöhe der Häuser an der Dr.-Unruh-Straße Nr. 5, 3, 1 werden wie folgt überschritten: Dr.-Unruh-Straße Nr. 5 um 2,52 m, Nr. 3 um 1,44 m und Nr. 1 um 1,07 m. Der bereits vorliegende Stand der Projektplanung wurde ebenfalls mit dargestellt und zeigt, dass die festgesetzten Höhen nicht ausgeschöpft werden und hiernach voraussichtlich mehrheitlich unter den Höhen der gegenüberliegenden Gebäude liegen werden; lediglich wird die Gebäudehöhe an der Dr.-Unruh-Straße merklich mit 1,18 m überschritten (die Überschreitung an der Dr.-Unruh-Straße Nr. 3 mit 0,1 m ist vernachlässigbar). Unter Beachtung dieser Darstellungen sowie der Festsetzung, dass die straßenseitige Fassade der obersten Geschosse der geplanten Gebäude an der Dr.-Unruhstraße merkbar von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss, bleibt die Hansestadt Wismar bei den getroffenen Festsetzungen und folgt nicht der Anregung des Einwenders, dass die Höhen der Villen Dr. -Unruh-Straße 1,3,5 mit der Planung nicht überschritten werden dürfen. Gegenüber der "kleinsten" Villa (Dr. - Unruh-Straße 5) befindet sich zudem direkt kein geplantes Gebäude, sondern die Ein-/ Ausfahrt für das Plangebiet. Außerdem befindet sich südlich der Nr. 5 das wesentlich größere Gebäude der Dr.-Unruh-Straße Nr. 7, in merkbar dichterem Abstand als die geplanten Gebäude des Plangebietes, welche die Firsthöhe der Nr. 5 um 5,85 m überschreitet, also mehr als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der geplanten gegenüberliegenden Bebauung. Die schematischen Darstellungen zur Höhenentwicklung werden als Anlage an die Begründung genommen. Zur Festsetzung der Grundflächen im Plangebiet wird nicht auf die Bebauungsstrukur der Bebauung gegenüber dem Plangebiet an der Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg abgestellt. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 1 und insbesondere 2 der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes wurde entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt und beachtet die gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 4-10 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (10)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die vorliegende Planung verstößt gegen den Ensembleschutz der umliegenden Bebauung und des Erhaltungssatzungsbereiches. Insbesondere die historisch bedeutungsvollen Einzeldenkmäler der Dr. Unruhstraße 1,3,5 und 7 werden durch die massive Bebauung erdrückt und sind entgegen jeder Ortsüblichkeit. Auch aus dem Gesichtspunkt städtebaulicher Qualität, ist der B-Plan abzulehnen. 1 In den Bereichen um das Klinikgelände gibt es keine vergleichbaren Bebauungen. Beim Bauvorhaben am Wasserturm konnte man sich auch aufgrund der Höhenlage an dem Bestand orientieren, der insbesondere eine dreigeschossige Bebauung zwischen Bürohaus Ecovis und dem Wasserturm, wobei die schützenswerte Villa am Turnplatz unter dem erdrückenden Neubau leidet, mit gutem Willen jedoch als abfallende Bauhöhe betrachtet werden kann. 2 Zur Dr. Unruhstraße jedoch wäre im Höchstfall die beabsichtigte Bebauung gegenüber der Dr. Unruhstraße 7 denkbar, aber auch hier nur dann, wenn das Gebäude sichtbar kleiner wäre, als die Montgomery-Villa. Die kleinen filigranen Villen Dr. Unruhstraße 1,3,5 geben vor, dass die gegenüberliegende Bebauung weder höher noch auf größerer Grundfläche erfolgen darf. 3 Andernfalls wäre die Erhaltungssatzung für nichtig erklärt. 4 Wir behalten uns Schadensersatzansprüche vor. 5 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 4: Von der Hansestadt Wismar wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht am 05. April 2003 im Stadtanzeiger). Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der vorgenannten Satzung, sondern es sind lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb dieser Satzung gelegen. Zu 5: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite Dr.-Unruh-Straße. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-11 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (11)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Bestandsschutz des Klinikgebäudes ist durch den jahrelangen Leerstand erloschen. Insofern kann das mögliche Verkehrsaufkommen bei Wiederinbetriebnahme des alten Klinikgebäudes nicht als Maßstab angesetzt werden. Durch erloschenen Bestandsschutz wäre eine Wiederinbetriebnahme gänzlich neu zu bewerten und dann Lösungen für das Verkehrsaufkommen zu finden. 1 Der B-Plan bezieht sich hier also auf eine falsche Annahme. Insofern ist der Schutz für Mensch und Umwelt hier durch den aktuellen B-Plan nicht erfüllt. 2 Weiterhin ist das Verkehrsaufkommen durch den geplanten Pflegeheimbetrieb, der Gewerbeflächen bzw. Läden und die unzähligen Wohnungen nicht vergleichbar mit einem Klinikbetrieb. Hier ist eher noch von einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Insbesondere die Wohnnutzung macht eine permanente Belastung aus, was bei einem Klinikbetrieb nicht gegeben ist. 3 Der Lenensruher Weg ermöglicht hierfür bereits schon heute die Verkehrsaufnahmekapazität, somit ist die Befahrung des Grundstücks für den gesamten Pflegeheimbetrieb und die Wohnungen über den Lenensruher Weg zu erschließen. 4	Zu 1: Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man jedoch weiterhin den Klinikbetrieb als Vergleich heranziehen könnte. Auf jeden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten auszugehen; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen. Im Rahmen der Vorsorge wird gutachterlich die Auswirkung durch die Verkehrszunahme im Vergleich zum Bestand ermittelt und bewertet. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 2: Für die Straßen lagen entsprechend der Angabe der Stadtverwaltung keine Zähldaten vor, so dass aktuelle Zählungen veranlasst wurden. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung im Rahmen der Abwägung bewerten und gewichten zu können, wurden die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs an der bestehenden Wohnbebauung in der Dr.-Unruh-Straße und am Dahlberg sowohl für den Bestand als auch unter Berücksichtigung der Planung ermittelt. Zu 3: Wie schon vorhergehend aufgeführt, wurde der Klinikbetrieb bei den rechnerischen Nachweisen nicht berücksichtigt. Bei der geplanten Nutzung als Pflegeheim handelt es sich um eine stationäre Einrichtung, die ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Diese Daten wurden mit dem Vorhabenträger abgestimmt und fanden Berücksichtigung in dem Immissionsschutzgutachten sowie den Berechnungen der Berechnungen der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs. Die Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Vorhabens wurde entsprechend berücksichtigt. Der Nachweis für den anlagenbezogenen Verkehr wurde entsprechend geführt.. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-11 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (11)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Bestandsschutz des Klinikgebäudes ist durch den jahrelangen Leerstand erloschen. Insofern kann das mögliche Verkehrsaufkommen bei Wiederinbetriebnahme des alten Klinikgebäudes nicht als Maßstab angesetzt werden. Durch erloschenen Bestandsschutz wäre eine Wiederinbetriebnahme gänzlich neu zu bewerten und dann Lösungen für das Verkehrsaufkommen zu finden. 1 Der B-Plan bezieht sich hier also auf eine falsche Annahme. Insofern ist der Schutz für Mensch und Umwelt hier durch den aktuellen B-Plan nicht erfüllt. 2 Weiterhin ist das Verkehrsaufkommen durch den geplanten Pflegeheimbetrieb, der Gewerbeflächen bzw. Läden und die unzähligen Wohnungen nicht vergleichbar mit einem Klinikbetrieb. Hier ist eher noch von einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Insbesondere die Wohnnutzung macht eine permanente Belastung aus, was bei einem Klinikbetrieb nicht gegeben ist. 3 Der Lenensruher Weg ermöglicht hierfür bereits schon heute die Verkehrsaufnahmekapazität, somit ist die Befahrung des Grundstücks für den gesamten Pflegeheimbetrieb und die Wohnungen über den Lenensruher Weg zu erschließen. 4	Zu 4: Es wird seitens des Einwenders angeregt, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Lenensruher Weg vorzunehmen. Die verkehrliche Erschließung wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar in der vorliegenden Form gewählt. Die interne Erschließung erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Straße) und auf dem Grundstück anzulegende Wege und Fußwege, die auch an die umliegenden öffentlichen Straßen anbinden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Weitere Varianten wurden geprüft; die hier festgesetzte Erschließung hat sich als am günstigsten erwiesen. Die Variantenuntersuchung für Änderung der Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet ist zu den Verfahrensunterlagen zu nehmen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Alternativ hierzu kann die Wohngebietsbefahrung auch über das erste Teilstück des Dahlbergs stattfinden. 5 Die Dr. Unruhstraße ist Wohngebietsstraße und auch nicht in der Lage das neue Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Weder der Straßenausbau noch der Anfahrtsverlauf erlaubt dies aus städtebaulicher und straßenbaulicher Sicht. Es werden die Verkehrsströme durch die geplante Anbindung am Turnplatz entlanggeführt (Emissionszunahme, Risikozunahme für spielende Kinder). Weiterhin ist im Verlauf Dr. Unruhstraße ein Kindergarten, Spielplatz, der Nebenzugangsweg zur Grundschule (auch wenn diese auf die andere Straßenseite des Lenensruher Wegs ziehen möchte) des Sportplatzes der Klinik von unnützer Gefährdung auszugehen. 6 7 Für die Anlieger ist es unzumutbar, dass durch den horrenden Fahrzeugverkehr des geplanten Vorhabens die eintretenden Straßenschäden beseitigt werden müssen. Der B-Plan sieht unzulässigerweise nicht vor, dass die Dr. Unruhstraße sowohl vom Straßenbaukörper als auch von den Nebenanlagen her erneuert werden muss. Der Eigentümer des Geländes ist zu belasten, sämtliche anderen Anlieger sind zu entlasten bzw. freizustellen. 8 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 5: Derzeit erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Kreuzung der Straßen Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße. Je nachdem aus welcher Richtung die Anfahrt des Plangebietes erfolgt, wird über die Straße Dahlberg oder die Dr. Unruh-Straße angefahren. Diese Variante wird jedoch für die Planung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiterverfolgt und die vorliegende verkehrliche Anbindung über die Dr.-Unruh-Straße wurde festgelegt. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6: Die Dr.-Unruh-Straße ist eine öffentliche Straße mit beidseitigen Gehwegen und einseitigem Längsparken entlang der Fahrbahn. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der vorliegenden Planung kann aufgenommen werden. Die zuständige Behörde - SG Straßenverwaltung der Hansestadt Wismar - wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt; die Erarbeitung des zur öffentlichen Auslegung vorliegenden Entwurfes erfolgte unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise. In Bezug auf die Anbindung wurden von der Behörde weder Bedenken geäußert noch Anregungen oder Hinweise gegeben. Zu 7: Verschiedene Varianten zur Änderung der verkehrlichen Anbindung wurden betrachtet. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Zu 8: Sowohl die Straße Dahlberg als auch die Dr.-Unruh-Straße sind öffentliche Straßen; eine Beschränkung der Befahrbarkeit ist nicht vorhanden und nicht ausgeschildert. Eine eventuelle Erneuerung der Straßen in der Zukunft ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Zur Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist die Begründung zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

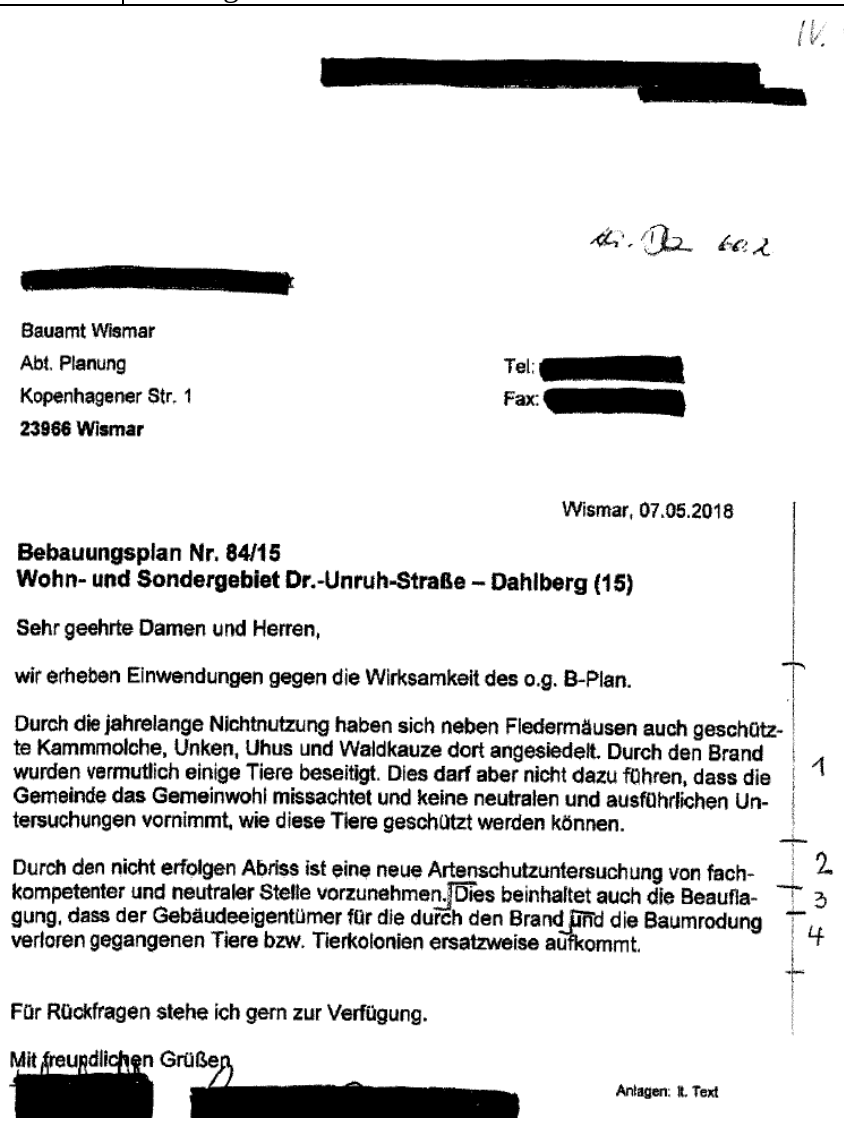
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-12 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (12)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Das Grundstück ist durch die jahrelange Nichtnutzung bewaldet und es siedelten sich dort zahlreiche Tiere und Pflanzen an, von denen ein Großteil geschützt ist. 1 Der B-Plan setzt jedoch einen aktiven Betrieb des ehem. Krankenhauses voraus und richtet danach seine Beurteilungen. Dies ist jedoch falsch. Weder aus planungsrechtlicher also baurechtlicher Sicht, noch aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dies als Maßstab dienen. Der Bestandsschutz des Klinikgebäudes ist erloschen! Das Grundstück ist bewaldet und stellt ein schützenswertes Biotop dar. Alle anderen Betrachtungsweisen sind unzulässig im Sinne des Gesetzes und der gültigen Rechtsprechung. Der Stadt kann auch nicht daran gelegen sein, ein derartiges Präjudiz zu schaffen. Aus diesem Grund ist von einer gänzlichen Neubeplanung auszugehen und daher ein vereinfachtes Verfahren auch nicht geeignet. 2 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde der aktuelle naturräumliche Bestand aufgenommen und bewertet. Dazu sind der Begründung entsprechende Darlegungen zu entnehmen. Die spontan aufgewachsene Vegetation führte nicht zu einer "Bewaldung"; Wald ist auf dem Gelände nicht vorzufinden. Weiterhin wurden gutachterliche Betrachtungen und Bewertungen des naturräumlichen Bestandes vorgenommen und die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Die Gutachten wurden auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mitausgelegt. Zu 2: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht im vereinfachten Verfahren, sondern gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die gesetzlichen Anforderungen wurden berücksichtigt.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-13 [redacted] [redacted] 10. 60.2 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (13)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. 1 Eine Zulässigkeit ohne Umweltprüfung und Prüfung der Folgen auf die Umgebung ist nicht gegeben. 2 Der B-Plan berücksichtigt lediglich eine Schallemission zum Lenensruher Weg hin. Die Auswirkungen der Bebauung, der Lärmemissionen durch das Projekt auf die Umgebungsbebauung und auf die in der Umgebung lebenden Menschen wurde unterlassen. Es wurden weder die Folgen für die Dr. Unruhstraße, den Dahlberg noch für die Gebäude und der dort lebenden Menschen in irgendeiner Form berücksichtigt. Gemäß den Vorschriften (verfahrensrechtlich, verwaltungsrechtlich) ist die Behörde verpflichtet, die Schutzvorschriften in B-Plänen zu beachten. Es ist ihr nicht gestattet, die Schutzvorschriften unter den Tisch fallen zu lassen. Ihrer Verpflichtung sind Sie im Rahmen dieses B-Planes nicht nachgekommen. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Ziel des Gesetzgebers ist es, die Siedlungsentwicklung im Innenbereich gegenüber einer Entwicklung nach außen zu begünstigen. Das Gesetz benennt als Beispiel für die Innenentwicklung auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Hier nimmt § 13a unmittelbar Bezug auf § 13 über das vereinfachte Verfahren. Die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften befreien von der förmlichen Umweltprüfung, jedoch sind die Umweltbelange im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Dies wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend beachtet. Zu 2: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nähere Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz, wurden ermittelt und bewertet. Dazu wurden ergänzend das "Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB" sowie die gutachterliche Stellungnahme zu den Verkehrsgeräuschen auf der Dr.-Unruh-Straße und Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018 erstellt. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-14 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (14)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Charakter der durch die Erhaltungssatzung geschützten Dr. Unruhstraße, ist insbesondere im oberen Bereich durch die kleinen Einzelvillen geprägt. 1 Die geplante Bebauung mit überdimensionierten Wohnhäusern, der erheblichen Verkehrszunahme stellt insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz eine Wertminderung der gegenüber liegenden Villengrundstücke der Dr. Unruhstraße 1 bis 7 dar. Die Wohnblöcke sind mit denen am Friedenshof oder Kagenmarkt vergleichbar. Der mit der Errichtung einhergehende Wertverlust der bebauten Grundstücke ist zu entschädigen. 2 Die vorhandenen Baudenkmale in der näheren Umgebung sind zu schützen oder der Denkmalstatus erlischt automatisch mit Inbetriebnahme und Bezug der Gebäude auf dem Planungsgelände. Die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Villen und die Schädigung der Substanz der Denkmäler sind erheblich. 3 Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt sehr nachteilig für das Stadtviertel bzw. für die gesamte Stadt, zeigt es doch eine überdimensionierte Bauweise, die in ganz Wismar nicht vergleichbar wieder zu finden ist. Das die Baubehörde sich derart der Gewinnmaximierung eines Investors unterwirft und auf die gestalterische Planungshoheit derart verzichtet, ist verwunderlich. 4	Zu 1: Von der Hansestadt Wismar wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht am 05. April 2003 im Stadtanzeiger). Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der vorgenannten Satzung, sondern es sind lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb dieser Satzung gelegen. Zu 2: Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus eine Sonderstellung im städtebaulichen Gefüge auf. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde das geplante Bebauungskonzept entwickelt. Die Verkehrszunahme wurde gutachterlich untersucht. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Die Grundstücke Dr.-Unruh-Straße 1 bis 7 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite Dr.-Unruh-Straße. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf diesen Grundstücken, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind. Das ehemalige Krankenhaus war bereits einige Jahre ungenutzt; das Areal befindet sich in entsprechendem Zustand. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Entwicklung wird dieser Zustand nun beseitigt und das gesamte Gelände entsprechend neu gestaltet. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-14 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (14)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Charakter der durch die Erhaltungssatzung geschützten Dr. Unruhstraße, ist insbesondere im oberen Bereich durch die kleinen Einzelvillen geprägt. 1 Die geplante Bebauung mit überdimensionierten Wohnhäusern, der erheblichen Verkehrszunahme stellt insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz eine Wertminderung der gegenüber liegenden Villengrundstücke der Dr. Unruhstraße 1 bis 7 dar. Die Wohnblöcke sind mit denen am Friedenshof oder Kagenmarkt vergleichbar. Der mit der Errichtung einhergehende Wertverlust der bebauten Grundstücke ist zu entschädigen. 2 Die vorhandenen Baudenkmale in der näheren Umgebung sind zu schützen oder der Denkmalstatus erlischt automatisch mit Inbetriebnahme und Bezug der Gebäude auf dem Planungsgelände. Die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Villen und die Schädigung der Substanz der Denkmäler sind erheblich. 3 Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt sehr nachteilig für das Stadtviertel bzw. für die gesamte Stadt, zeigt es doch eine überdimensionierte Bauweise, die in ganz Wismar nicht vergleichbar wieder zu finden ist. Das die Baubehörde sich derart der Gewinnmaximierung eines Investors unterwirft und auf die gestalterische Planungshoheit derart verzichtet, ist verwunderlich. 4	Zu 3: Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Ein Erlöschen des Denkmalstatus vorhandener Gebäude in der Nachbarschaft ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Zu 4: Die Hansestadt Wismar nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Für die Ermittlung des Bedarfes an einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung wurde eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt. Weiterhin besteht für das Plangebiet nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab. Während des Aufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept in der Lage optimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Orts- und Landschaftsbild bislang maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt festgesetzt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist es jedoch auch notwendig, Baumbestand zu roden. Im Plangebiet sind Standorte für Neuanpflanzungen vorgesehen. Die Stadt darf sich bei ihrer Bauleitplanung an den Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, wenn die Planung auf hinreichend gewichtigen städtebaulichen Überlegungen basiert. Die Darlegungen in der Begründung sind zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5 6 7	Die Zunahme des Fahrzeugverkehrs, (durch: Bewohner, Besucher, Mitarbeiter, Pflegedienste, Müllautos, Lieferanten, Menüdienste, Therapeuten, Kosmetik und Haarpflegedienste, Leichenwagen, Krankenwagen, Fahrdienste, Tagespflege, Dienstleister, Post, Paketdienste uvm.) stellt eine weitere Wertminderung dar. Im Vergleich zum jetzigen Wert, verlieren die Grundstücke mehr als ein Drittel Ihres Wertes. Im Zusammenhang mit dem Ensembleschutz ist jedoch eher von einer Halbierung der Immobilienwerte auszugehen. Diese Werte sind durch die Gemeinde zu entschädigen, soweit sie diese Planung umsetzt. Wir melden schon jetzt Schadenersatzansprüche an! Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 5: Das Grundstück des Einwenders IV 7.14 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15, dem Plangebiet an der Dr. - Unruh-Straße gegenüberliegend. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nähere Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz, wurden ermittelt und bewertet. Dazu wurden ergänzend das "Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB" sowie die gutachterliche Stellungnahme zu den Verkehrsgeräuschen auf der Dr.-Unruh-Straße und Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018 erstellt. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6: Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 sind nicht erkennbar (analog zur Auswertung unter Ziffer 5 dieser Auswertung). Zu 7: Unter Beachtung der vorhergehenden Ausführungen ist eine Entschädigungspflicht durch Hansestadt Wismar aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht abzuleiten.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

IV. 2-15

[redacted]

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (15)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Durch die jahrelange Nichtnutzung haben sich neben Fledermäusen auch geschützte Kammmolche, Unken, Uhus und Waldkauze dort angesiedelt. Durch den Brand wurden vermutlich einige Tiere beseitigt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass die Gemeinde das Gemeinwohl missachtet und keine neutralen und ausführlichen Untersuchungen vornimmt, wie diese Tiere geschützt werden können. 1

Durch den nicht erfolgen Abriss ist eine neue Artenschutzuntersuchung von fachkompetenter und neutraler Stelle vorzunehmen. Dies beinhaltet auch die Beauflagung, dass der Gebäudeeigentümer für die durch den Brand und die Baumrodung verloren gegangenen Tiere bzw. Tierkolonien ersatzweise aufkommt. 2 3 4

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden entsprechende naturschutzfachliche Gutachten in Bezug auf den Artenschutz erstellt. Der Gebäudebestand, die Freiflächen mit dem Gehölzbestand wurden artenschutzrechtlich begutachtet. Die Begutachtung erfolgte durch zwei verschiedene Gutachter. Diese Gutachten wurden 2016 erstellt, mit Ergänzung von 2017. Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand nochmals bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet (Bericht mit Stand vom 01. Juli 2018). Aufgrund der Begutachtung wurde festgestellt, dass das Vorhabensgebiet nur eine Bedeutung für die ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel besitzt. Uhus und Waldkauze wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die Planunterlagen enthalten zum Artenschutz entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Beteiligung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die von der unteren Naturschutzbehörde hervorgebrachten Belange wurden bereits mit dem ausgelegten Planungsstand beachtet. Entsprechend der Gutachten wurde bzw. wird verfahren. Die gesetzlichen Anforderungen werden bzw. wurden erfüllt.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Die Begutachtung des Gebäudebestandes zu den Belangen des Artenschutzes erfolgte vor dem Brand im ehemaligen Krankenhaus 2016. Eine Ergänzung wurde 2017 vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände. Darüber hinaus wurde eine weitere Begutachtung des Gebäudebestandes vor Beginn des Abbruches (Begehung im Juni 2018) aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs vorgenommen. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass dem Gebäudeabbruch im Zeitraum Juli bis September keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Die Begutachtung des Gebäudebestandes erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde.	Zu berücksichtigen.
	Zu 3: Insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgenommenen Begutachtungen ist die Anregung nicht zu berücksichtigen.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 4: Neben dem Gebäudebestand wurden auch die Freiflächen und der Gehölzbestand artenschutzrechtlich begutachtet. Im Ergebnis der Begutachtung wurde ermittelt, dass kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht. Dies betrifft die zeitliche Eingrenzung der Baumfällungen und des Gebäudeabbruchs. Für die Rodung der geschützten Bäume erging auf Antrag eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde mit entsprechenden Nebenbestimmungen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted]		

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (16)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Der Behörde ist bekannt, dass es sich bei dem Grundstück Dahlberg um die ehem. schwedische Befestigung Dahlberg, auf dem sich das ehem. Krankenhaus befindet, eine frühzeitliche Siedlung bzw. Festung darstelite. Hier anzunehmen, es gebe keine Bodendenkmale ist nicht nachvollziehbar. 1

Eine Stadt wie Wismar, die den Weltkulturerbestatus hochhält, kann es nicht zulassen, dass die erste Besiedlung durch Betonbauten a la Berlin Marzahn überbaut wird. 2

Die späteren Wallanlagen gemäß Gutachten zu den Wall- und Festungsanlagen (08/2013) mit der Bastion wurden seinerzeit nur bebaut, um die vom Krankenhaus ausgehende Seuchengefahr, vor die Tore der Stadt umzusiedeln. Das Solitärgebäude „altes Krankenhaus“ respektiert somit den ehem. Außenposten der Stadt. 3

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

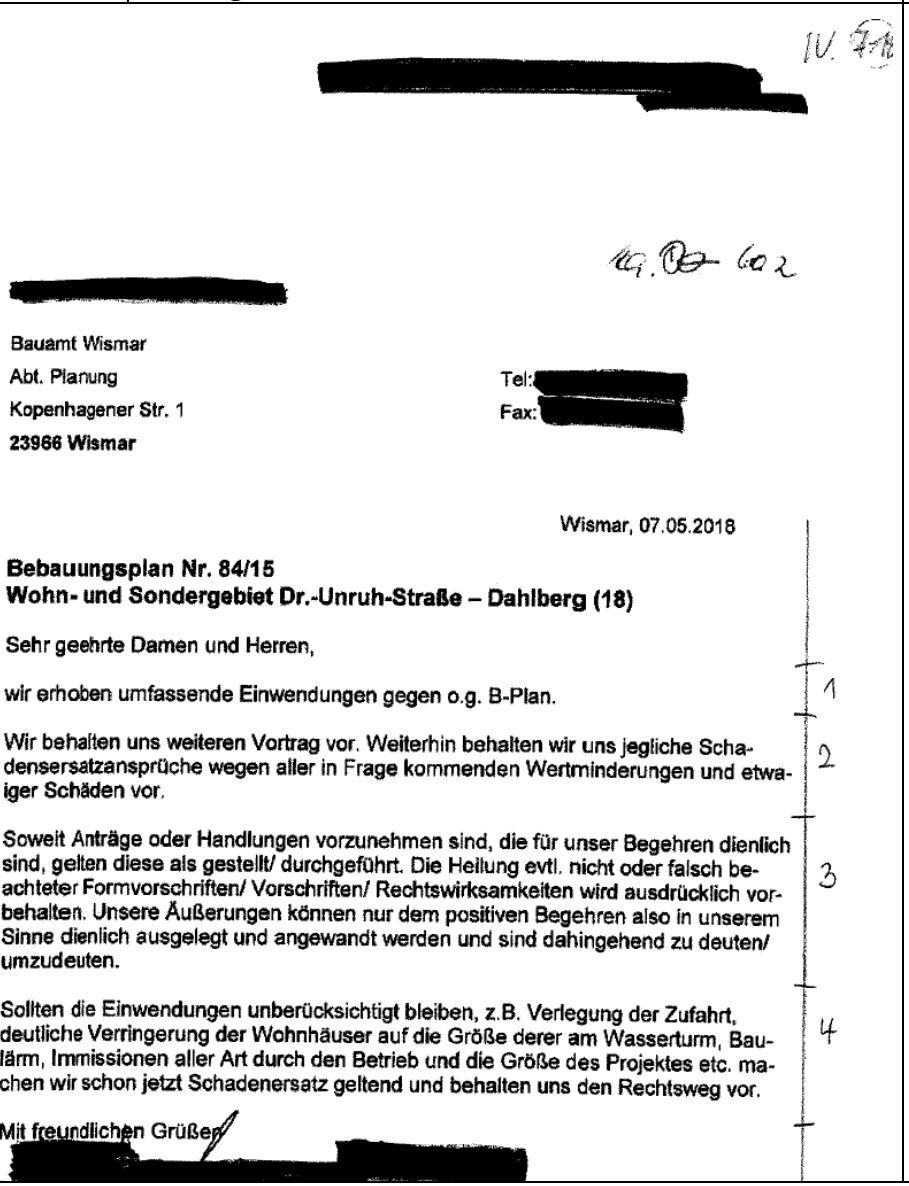
[redacted]

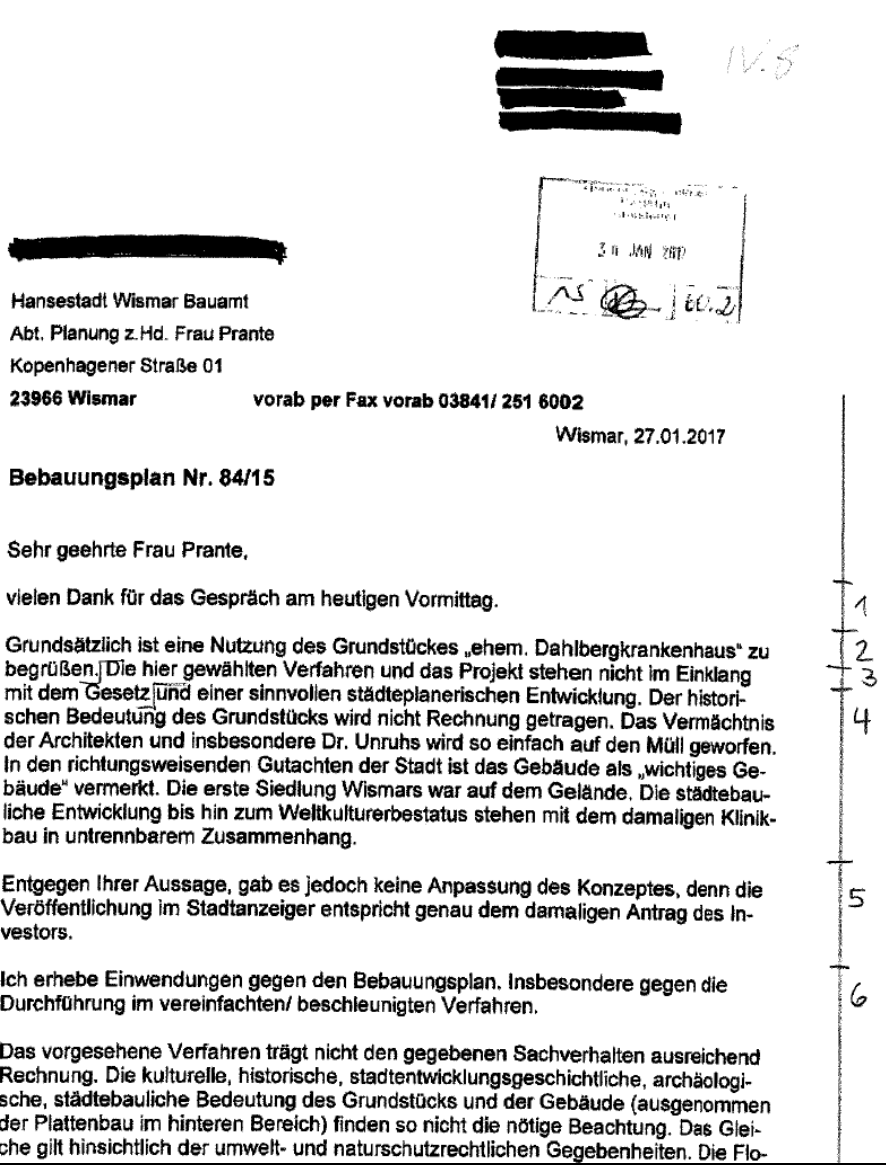
Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Die zuständige Behörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, wurde am Planverfahren beteiligt. In Ihrer Stellungnahme teilte die Behörde mit, dass innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt sind. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, sind die diesbezüglichen Hinweise der Behörde zu beachten. Eine entsprechende Passage wurde in den Text - Teil B unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise", Ziffer 8, aufgenommen. Die gesetzeskonforme Verfahrensweise für Funde während der Bauarbeiten wird in die Bauleitplanung aufgenommen. Die weitere Verfahrensweise wird für den konkreten Fall durch die zuständige Behörde festgelegt.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur der Hansestadt Wismar wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Von Seiten dieses Amtes wurden keine fachspezifischen Bedenken oder Anregungen geäußert.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Die Darlegungen zur Historie werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-17 [redacted] [redacted] 10. 05. 2018 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (17)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die geplante umfangreiche Bebauung und Neuversiegelung führt zu einer untragbaren Situation hinsichtlich der Standsicherheit und der Grundwasserverläufe für die gegenüberliegende Bebauung in der Dr. Unruhstraße. Die Substanz der Denkmäler und benachbarten Häuser wird erheblich beeinträchtigt und gefährdet. 1 Die in etwa zur gleichen Zeit entstandenen Gebäude im Planungsbereich sowie der Villen weisen eine über Jahrzehnte gesetzte Bodengüte aus. Die Grundwasserverläufe in den Lehmschichten sind unschädlich für die Gebäude. Erfolgt nun der Abriss des vorhandenen Klinikgebäudes entsteht durch den fehlenden Baukörper und die schweren Fahrzeuge ein neuer Schichtenverlauf des Wassers im gewachsenen Lehmboden. Durch den ausbleibenden Druck des Gebäudes und die Schwingungen und Vibrationen der Fahrzeuge, verändert sich erheblich der Bodendruck und der Grundwasserverlauf bei den Villen der Dr. Unruhstraße. Wird später die massive Bebauung vorgenommen und weitere Flächen versiegelt, verändert sich die umgebende Bodensituation und der Grundwasserspiegel beträchtlich. Es sind massive Schäden an den Villen der Dr. Unruhstraße zu erwarten. Nach grober Einschätzung durch einen Sachverständigen, wird sich der Sanierungsaufwand durch die massiven Veränderungen auf dem Grundstück Dahlbergkranken- 2	Zu 1: Der Einwender befürchtet aufgrund der geplanten Neubebauung auf dem Plangebiet Schäden an der vorhandenen Bebauung an der Dr.-Unruh-Staße, gegenüber dem Plangebiet; begründet durch den fehlenden Baukörper und die schweren Fahrzeuge. Weiterhin wird aufgrund der Neubebauung eine Veränderung der Bodensituation und des Grundwasserpiegels befürchtet. Aufgrund der vorliegenden Planung ist nicht mit einer Veränderung der Grundwassersituation auf den gegenüberliegenden Grundstücken zu rechnen, ebenso nicht mit einer Beeinträchtigung der Standsicherheit. Diese Auswirkungen aufgrund der Bauarbeiten sind außerhalb der Bauleitplanung zu betrachten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen kann diesbezüglich der Sachverhalt durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Beweissicherung überprüft werden. Zu 2: Es handelt sich hier um eine Mutmaßung über einen Sanierungsaufwand, die nicht näher erläutert wurde. Es ist vom Grundsatz her nicht von Schäden an Nachbarhäusern aufgrund des geplanten Vorhabens auszugehen. Für den Einzelfall wären während der Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Beweissicherung zwischen dem Vorhabenträger und dem möglichen Geschädigten zu überprüfen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	haus um EUR 130.000 netto je Villa Dr. Unruh Str. 1, 3, 5 und am Kutscherhaus sowie um ca. 250.000 netto für die Dr. Unruhstraße 7 bewegen. 2 Hier verweisen wir auf das Beispiel der Baustelle Theaterparkplatz Mecklenburger Straße, wo nach Aushub der Baugrube für die Tiefgarage und Herstellung des Mauerwerks, die Goetheschule massive Risse erhielt. Diese wurden für eine hohe 6-stellige Summe saniert. Gleiches ist bei den Villen der Dr. Unruhstraße zu erwarten. 3 Das gesamte Gebiet ist von unterirdischen Wasserläufen geprägt, die Schichtenwasser vom Sportplatz aus in die höheren Bereiche drücken. Dies ist im Verlauf beginnend auch im Bereich hinter der Ev. Grundschule so, daher ist eine Bebauung nur auf den bestehenden Fundamenten schadlos möglich. 4 Wir behalten uns Schadenersatzansprüche vor. 5 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 3: Das aufgeführte Beispiel ist für die vorliegende Bebauung nicht heranzuziehen. Zu 4: Es wurden eine "Orientierende Baugrunderkundung", die auch Empfehlungen zur Gründung enthält, und ein Regenwasserkonzept im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet. Die gesetzlichen Anforderungen wurden beachtet. Zu 5: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			
		Zu 1: Der Einwender erhob Einsprüche mit den vorhergehenden Stellungnahmen Nr. 7.1 bis 7.18. Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Abwägung mit den jeweils hervorgebrachten Anregungen und Hinweisen auseinandergesetzt; es wird auf die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen vorhergehend verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 2: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Nicht zu berücksichtigen.
		Zu 3: Der Einwender kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB seine Belange geltend machen und Anregungen und Hinweise zur Planung hervorbringen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 4: Die Belange des Einwenders werden in die Abwägung eingestellt. Private und öffentliche Belange sind gerecht untereinander abzuwägen. Wie vorhergehend bereits mitgeteilt, sind Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1: Die Erörterung und Abgabe der vorliegenden Stellungnahme vom 27.01.2017 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Zu 2: Eine Nutzung des Plangebietes wird vom Einwender begrüßt. Zu 3: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Zu 4: Die Bebauungspläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, so auch der vorliegende Bebauungsplan. Die Hansestadt Wismar nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Realisierung des geplanten städtebaulichen Konzeptes ist mit dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz auf dem Gelände einhergehend; eine weitere Nutzung - auch von Teilen des baulichen Bestandes ist nicht vorgesehen. Wenn auch das ehemalige Krankenhaus eine entsprechende Rolle in der Entwicklung der Hansestadt Wismar gespielt hat, so führte doch die Bewertung nicht zum Schutzstatus als Denkmal. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beteiligung der Behörden, wie z.B. auch der unteren Denkmalschutzbehörde, des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie dem Amt für Welterbe. Die Stellungnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erbeten. Zu 5: Die Veröffentlichung im Stadtanzeiger (21. Januar 2017) betraf die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsziele sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Zu 6: Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen, weshalb die Hansestadt Wismar das beschleunigte Verfahren anwendet. Die gesetzlichen Anforderungen wurden berücksichtigt. Die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften befreien von der förmlichen Umweltprüfung, jedoch sind die Umweltbelange im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Dies wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Wald nicht auf dem Grundstück entwickelt hat.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

IV.5

[redacted]

Hansestadt Wismar Bauamt
Abt. Planung z.Hd. Frau Prante
Kopenhagener Straße 01
23966 Wismar **vorab per Fax vorab 03841/ 251 6002**

Wismar, 27.01.2017

Bebauungsplan Nr. 84/15

Sehr geehrte Frau Prante,

vielen Dank für das Gespräch am heutigen Vormittag.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Grundstückes „ehem. Dahlbergkrankenhaus“ zu begrüßen. Die hier gewählten Verfahren und das Projekt stehen nicht im Einklang mit dem Gesetz und einer sinnvollen städteplanerischen Entwicklung. Der historischen Bedeutung des Grundstücks wird nicht Rechnung getragen. Das Vermächtnis der Architekten und insbesondere Dr. Unruhs wird so einfach auf den Müll geworfen. In den richtungsweisenden Gutachten der Stadt ist das Gebäude als „wichtiges Gebäude“ vermerkt. Die erste Siedlung Wismars war auf dem Gelände. Die städtebauliche Entwicklung bis hin zum Weltkulturerbestatus stehen mit dem damaligen Klinikbau in untrennbarem Zusammenhang.

Entgegen Ihrer Aussage, gab es jedoch keine Anpassung des Konzeptes, denn die Veröffentlichung im Stadtanzeiger entspricht genau dem damaligen Antrag des Investors.

Ich erhebe Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Insbesondere gegen die Durchführung im vereinfachten/ beschleunigten Verfahren.

Das vorgesehene Verfahren trägt nicht den gegebenen Sachverhalten ausreichend Rechnung. Die kulturelle, historische, stadtentwicklungsgeschichtliche, archäologische, städtebauliche Bedeutung des Grundstücks und der Gebäude (ausgenommen der Plattenbau im hinteren Bereich) finden so nicht die nötige Beachtung. Das Gleiche gilt hinsichtlich der umwelt- und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten. Die Flo-

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	ra und Fauna ist hier gerade auch im Hinblick auf die eingetretene Bewaldung des Grundstücks nicht unbeachtlich. Seltene und geschützte Tierarten leben dort, denen der Lebensraum entzogen würde. Dies trifft natürlich nicht mehr auf alle Fledermauskolonien aus dem Dachboden der ehem. Klinik zu, die sind ja bekanntlich verbrannt.	Zu 7: In Bezug auf den Artenschutz wurden entsprechende Gutachten angefertigt. Die Begutachtung des Gebäudebestandes zu den Belangen des Artenschutzes erfolgte vor dem Brand im ehemaligen Krankenhaus (2016, Ergänzung 2017). Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände.	Nicht zu berücksichtigen.
7	Bekanntlich darf der Wasserturm mit Werksgebäude in der Podeusstraße nicht abgerissen werden, obwohl noch länger ungenutzt als das Dahlbergkrankenhaus. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist unzulässig.	Zu 8: Der Wasserturm und Anlagen (lt. Denkmalliste: Podeusstraße 9 ehem. Wasserwerk bestehend aus Wasserturm, Pumpenhaus und Einfriedung) stehen unter Denkmalschutz- im Gegensatz zum Dahlbergkrankenhaus. Somit ist für den Wasserturm und Anlagen ein Schutzstatus aufgrund des Denkmalschutzes gegeben.	Nicht zu berücksichtigen.
8	Das vereinfachte Verfahren hat der Gesetzgeber nicht für derartige Flächen vorgesehen, sondern für Industriebrachen und ähnliche Grundstücke, ohne die v.g. Gegebenheiten. Weiterhin ist die Vernachlässigung eines Grundstücks und die fehlende Bereitschaft der Nutzung oder Vermarktung eines Gebäudes kein hinreichender Grund, dass hier auf vereinfachten Weg eine neue Nutzung herbeigeführt wird.	Zu 9: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme unter Ziffer 6 verwiesen. Das beschleunigte Verfahren wird entsprechend der gesetzlichen Anforderungen geführt.	Nicht zu berücksichtigen.
9	Die Überfrachtung mit einer Nutzung, begründet durch kurzfristiges Profitinteresse, darf durch das vereinfachte Verfahren auch nicht legitimiert werden. Die Planung widerspricht offensichtlich dem gegebenen Umfeld.	Zu 10: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Für die Ermittlung des Bedarfes an einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung wurde eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt. Weiterhin besteht für das Plangebiet nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab.	Nicht zu berücksichtigen.
10	Es darf auch nicht sein, dass Belange der Umwelt missachtet werden. Der Fahrzeugverkehr (Krankenwagen, Besucher, Mitarbeiter, Bestattungsunternehmen, Servicefahrzeuge, Fahrzeuge von Pflegediensten, Menüservice, Therapeuten, Versandunternehmen, Friseuren etc.), den ein derart großes Pflegeheim nebst den zahlreichen Wohnungen verursacht, ist für das angrenzende Wohngebiet nicht vertretbar. Dies jedoch soll durch das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung erreicht werden. Grundsätzlich ist eine Zufahrt von der Kanalstraße aus vorzusehen, die dem Fahrzeugverkehr Rechnung trägt.		
11	Das Argument, dass endlich ein Investor gefunden wurde, kann ebenfalls nicht gelten, denn es wurden zu keinem Zeitpunkt seitens des Voreigentümers sachgerechte Verkaufsaktivitäten unternommen. Der hier am Start stehende Investor ist bekannt für Großprojekte, aber wollen wir in Wismar wirklich ein kleines „Berlin Marzahn“ errichten? Vor allem darf für die Stadt nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Gewinne garantiert nicht in Wismar versteuert werden. Soll wirklich ein Investor unterstützt werden, der keine Sicherungsmaßnahmen am Gebäude/ Grundstück durchführt. Im Übrigen, standen seit Abgabe durch die Sana Klinik an den neuen Eigentümer die Türen und Fenster offen....	Zu 11: Die Hansestadt Wismar hat sich während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Auswirkungen der Planung auf die Umgebung auseinandergesetzt. Insbesondere die Veränderung der Verkehrssituation wurde gutachterlich betrachtet und bewertet. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Unter Beachtung der Prüfung von verschiedenen Varianten für die Ein-/ Ausfahrt in das bzw. aus dem Plangebiet geht die Hansestadt Wismar von zumutbaren Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umgebung aus.	Nicht zu berücksichtigen.
12			
13			
14			
15			
16	Die Pflegeeinrichtung hat auch finanzielle Folgen für die Stadt, denn Zahlungen für Pflegebedürftige gehen aus dem Haushalt der Stadt, sobald deren eigene Mittel aufgebraucht sind. Man sollte auch die Vielzahl der Einrichtungen, die bereits in Wismar entstanden sind nicht vergessen. Das neue Pflegegesetz ab 2017 ist auch so ausgerichtet, dass das bisherige Konzept der Betreiber von betreuten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen nicht mehr bevorzugt werden.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	ra und Fauna ist hier gerade auch im Hinblick auf die eingetretene Bewaldung des Grundstücks nicht unbeachtlich. Seltene und geschützte Tierarten leben dort, denen der Lebensraum entzogen würde. Dies trifft natürlich nicht mehr auf alle Fledermauskolonien aus dem Dachboden der ehem. Klinik zu, die sind ja bekanntlich verbrannt.	Zu 12: Das Plangebiet wurde bislang über die Kreuzung der Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erschlossen. Von der Verkehrsbehörde der Hansestadt Wismar wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen gefordert, diese bisherige Zufahrt zu verlagern. Als Alternative wurde die Zufahrt nun künftig von der Dr.-Unruh-Straße vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt über die Kanalstraße, wie vorgeschlagen, konnte nicht weiterverfolgt werden. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Die Begründung ist zu entsprechend zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.
7	Bekanntlich darf der Wasserturm mit Werksgebäude in der Podeusstraße nicht abgerissen werden, obwohl noch länger ungenutzt als das Dahlbergkrankenhaus. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist unzulässig.		
8	Das vereinfachte Verfahren hat der Gesetzgeber nicht für derartige Flächen vorgesehen, sondern für Industriebrachen und ähnliche Grundstücke, ohne die v.g. Gegebenheiten. Weiterhin ist die Vernachlässigung eines Grundstücks und die fehlende Bereitschaft der Nutzung oder Vermarktung eines Gebäudes kein hinreichender Grund, dass hier auf vereinfachten Weg eine neue Nutzung herbeigeführt wird.		
9	Die Überfrachtung mit einer Nutzung, begründet durch kurzfristiges Profitinteresse, darf durch das vereinfachte Verfahren auch nicht legitimiert werden. Die Planung widerspricht offensichtlich dem gegebenen Umfeld.	Zu 13: Die vorgebrachten Darlegungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen.
10	Es darf auch nicht sein, dass Belange der Umwelt missachtet werden. Der Fahrzeugverkehr (Krankenwagen, Besucher, Mitarbeiter, Bestattungsunternehmen, Servicefahrzeuge, Fahrzeuge von Pflegediensten, Menüservice, Therapeuten, Versandunternehmen, Friseuren etc.), den ein derart großes Pflegeheim nebst den zahlreichen Wohnungen verursacht, ist für das angrenzende Wohngebiet nicht vertretbar. Dies jedoch soll durch das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung erreicht werden. Grundsätzlich ist eine Zufahrt von der Kanalstraße aus vorzusehen, die dem Fahrzeugverkehr Rechnung trägt.	Zu 14: Unter Beachtung der Sonderstellung des Plangebiets im städtebaulichen Gefüge sowie der geplanten baulichen Nutzung wurden Vorgaben für die geplante Bebauung mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Für die Umsetzung des geplanten Konzeptes ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von max. 0,4 erforderlich; die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bereich des an der Kanalstraße liegenden Pflegeheimes mit max. 4 Vollgeschossen und für die weitere Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt erheblich unterhalb der jetzigen Geländehöhe des Gebäudebestandes (max. Höhe Bestandsgebäude ca. 17,00 m) im Plangebiet. Für die geplanten Gebäude an der Dr.-Unruh-Straße wurde festgesetzt, dass die straßenseitige Fassade des obersten Geschosses gegenüber der darunter liegenden Fassade zurückzusetzen ist. Mit dem Flachdach hat man eine moderne Dachform gewählt, die sicherlich auch gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses mit sich bringt.	Nicht zu berücksichtigen.
11			
12			
13			
14	Das Argument, dass endlich ein Investor gefunden wurde, kann ebenfalls nicht gelten, denn es wurden zu keinem Zeitpunkt seitens des Voreigentümers sachgerechte Verkaufsaktivitäten unternommen. Der hier am Start stehende Investor ist bekannt für Großprojekte, aber wollen wir in Wismar wirklich ein kleines „Berlin Marzahn“ errichten? Vor allem darf für die Stadt nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Gewinne garantiert nicht in Wismar versteuert werden. Soll wirklich ein Investor unterstützt werden, der keine Sicherungsmaßnahmen am Gebäude/ Grundstück durchführt. Im Übrigen, standen seit Abgabe durch die Sana Klinik an den neuen Eigentümer die Türen und Fenster offen....	Zu 15: Die vorgebrachten Darlegungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen.
15			
16	Die Pflegeeinrichtung hat auch finanzielle Folgen für die Stadt, denn Zahlungen für Pflegebedürftige gehen aus dem Haushalt der Stadt, sobald deren eigene Mittel aufgebraucht sind. Man sollte auch die Vielzahl der Einrichtungen, die bereits in Wismar entstanden sind nicht vergessen. Das neue Pflegegesetz ab 2017 ist auch so ausgerichtet, dass das bisherige Konzept der Betreiber von betreuten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen nicht mehr bevorzugt werden.	Zu 16: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Für die Ermittlung des Bedarfes an einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung wurde eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt. Es wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt. Hier wurde der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen wurde jedoch vor dem Hintergrund	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wismar täte viel besser daran, an diesem Standort hochwertiges Wohnen zu ermöglichen, anstatt gemäß städtebaulichem Vertrag nur ein Alten- und Pflegeheim zu errichten. Die in Wismar ansässigen Betriebe gerade die Industrie benötigt qualifizierte Fachkräfte und die benötigen hochwertigen Wohnraum. Genau mit diesem Standort könnte die Stadt ein Zeichen setzen und potentiellen Fachkräften den Schritt nach Wismar ermöglichen. Wissen Sie eigentlich wie viele Absagen die Werke in Wismar erhalten, da das Wohnumfeld nicht zu befriedigen ist? Ein nicht unerheblicher Nebeneffekt wäre auch die Verjüngung der Bevölkerung in der Stadt sowie die hier bleibenden Steuereinnahmen etc.… Im Übrigen ist die Verwertung dieses Grundstücks kein Problem. Es gibt genügend andere Investoren, die bereit stehen würden an diesem Standort Gebäude zu errichten. Dies geht von anderen Heimbetreiben bis hin zu Investoren für Wohnobjekten die zum Verkauf oder zur Vermietung stehen. Eine Not besteht also nicht. Weiterhin bestehen Form- und Fristfehler. Ich rege an, das Verfahren zu überdenken, die Nutzung an ein vertretbares Maß heranzuführen und entsprechend zu handeln. Herzlichen Dank vorab Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung. Beste Grüße [redacted] Anlagen: lt. Text weiter 16 17 18 19	Weiter zu 16: eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, getroffen. Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es wird weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung gesehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht. Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist. Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen. Die möglichen Folgekosten für die Hansestadt Wismar aufgrund der Bauleitplanung sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu beachten. Die Hansestadt Wismar hält an den Planungszielen fest. Zu 17: Die Hansestadt Wismar hält an den Planungszielen fest. Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4 der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Zu 18: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Kommunalverfassung M-V und der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar. Die nach Ansicht des Einwenders vorgekommenen Frist- und Formfehler wurden vom Einwender nicht konkret bezeichnet. Die Planungshoheit obliegt der Hansestadt Wismar. Zu 19: Die Hansestadt Wismar führt das Aufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben fort. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Entwurf konkret festgesetzt.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
"WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de	Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1, 23966 Wismar Tel.: 03841 / 2516001
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	2001/2016 (gezeichnet 21.01.2016) 5108-00-5 5108-00-5-HWI-Dahlberg_ETRS_DHHN92_mit_Baumnummern.dwg	19. Juli 2018 (Katasterplan) -- dxfout.dxf
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN92	-- -- --
Hinweise:	-- -- --	-- -- --

M 1 : 500

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

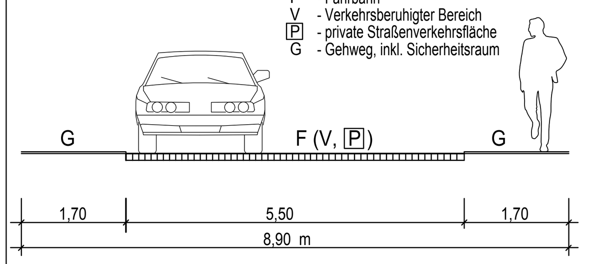
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO / Sp	WA 1 + WA 2
Art der Nutzung	SO - Sonstige Sondergebiete gem. §11 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	IV	III
Bauweise	a	o
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4
maximale Oberkante	OK $_{max}$ 14,00m	OK $_{max}$ 10,50m
Dachform	FD	FD
Zahl der Wohnungen	—	WA / 15Wo

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße

LEGENDE
- F - Fahrbahn
- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- P - private Straßenverkehrsfläche
- G - Gehweg, inkl. Sicherheitsraum



SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
"WOHN- UND SONDERGEBIET DR. UNRUH - STRAßE - DAHLBERG"
GEMÄSS PAR. 10 BauGB UND PAR. 86 LBauO M-V

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am ………………………. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
WA 15Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 15 Wohnungen je Wohngebäude	Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
SO Sp	Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO) - Seniorenpflegeeinrichtung	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	
OK $_{max}$ 14,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
7,50	Höhenbezugspunkt z.B. 7,50m ü DHHN92	
	BAUWEISE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	private Verkehrsfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch - unteririsch, außer Betrieb	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Par. 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
1,50 WS	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
St / M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - St = Stellplätze, M = Müllbehälter	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
LPB II (Teil B)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. LPB II = Lärmpegelbereich II i.V.m. Teil B - Text	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
2103 / 2	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun/Böschung
9.55	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
5	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellung, z.B. geschützter Baum nach Par. 18 NatSchAG M-V
	Sonstiger Baum
	mögliche Neuanpflanzung zur Gestaltung
Weg	geplanter Weg
	Sichtdreieck
WA 1	Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr. 1
	Gebäude - geplant

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FD FD-Flachdach

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Planzeichen	Erläuterung
	geplante Trasse der Trinkwasserleitung der Stadtwerke Wismar
A	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15 DER HANSESTADT WISMAR "WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

1.1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG" (§11 BauNVO)

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

1.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:
- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante).

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

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

2.2 Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

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

4.2 Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.

4.3 Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden; die Wurzelschutzbereiche sind nicht zu beeinträchtigen.

5. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) (gemäß Tabellen 8 und 9, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989"[2]):

Lärmpegel-bereich	Pflege-/Bettenräume erf. R'$_{w,res}$ in dB	Wohnräume erf. R'$_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. R'$_{w,res}$ in dB
II	35	30	30
III	40	35	30

5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'$_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[2], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

5.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Seniorenpflegeeinrichtung" ist bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1[3] von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"[4] rechnerisch nachzuweisen.

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

1. DÄCHER

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung" sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung" als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden der obersten Geschosse (Dachgeschoss) der Gebäude wie folgt auszubilden:
- die Außenwand in Richtung Dr.-Unruh-Straße (Schmalseite) muss mindestens 55 cm hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- die Außenwand in Richtung Dr. Unruh-Straße (Schmalseite) ist in einer durchgehenden Flucht auszubilden (jeweils eines Gebäudes).
- alle Außenwände sind nur heller oder dunkler als die Fassaden der darunterliegenden Geschosse und nur als getönte geputzte Wandflächen zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden unterhalb des obersten Geschosses als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist nur zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss ein horizontales Gesimsband zulässig.

3. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.4 Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

4. ABFALLBEHÄLTER

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

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

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

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als Laubholzhecken (auch in Verbindung mit Drahtzäunen) oder als ziegelsichtige oder geputzte Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (innerhalb des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A) darf die Höhe der Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

7. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung wie folgt festgesetzt:

- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,1 Stellplätze je Wohnung
- Altenpflegeheime: 1 Stellplatz je 8 Betten

Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

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

III PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme
Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachter Bauer ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 6 - Ökologische Baubegleitung.

5. GEHÖLZSCHUTZMASSNAHMEN

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [5] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"[6].

Artenschutzrechtliche Belange
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche einer Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

8. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale bekannt:
- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

10. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

11. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg" auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

13. SICHTFELDER

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

14. TRINKWASSERLEITUNG

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen.
Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenzuspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten.

---

1 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

2 Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

3 DIN 18005-1, Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

4 RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" ist beim Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV Verlag), Wesselinger Straße 15 - 17, 50999 Köln zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

5 DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

6 RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 21.01.2017 erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

2. Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2017 sowie vom 03.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

5.1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 15.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag 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, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. wismar.de ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 24.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ……………………. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 84/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 BauGB am ……………….…… von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ………….………… gebilligt.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Bürgermeister

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Krankenhaus dargestellten Fläche. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Bürgermeister

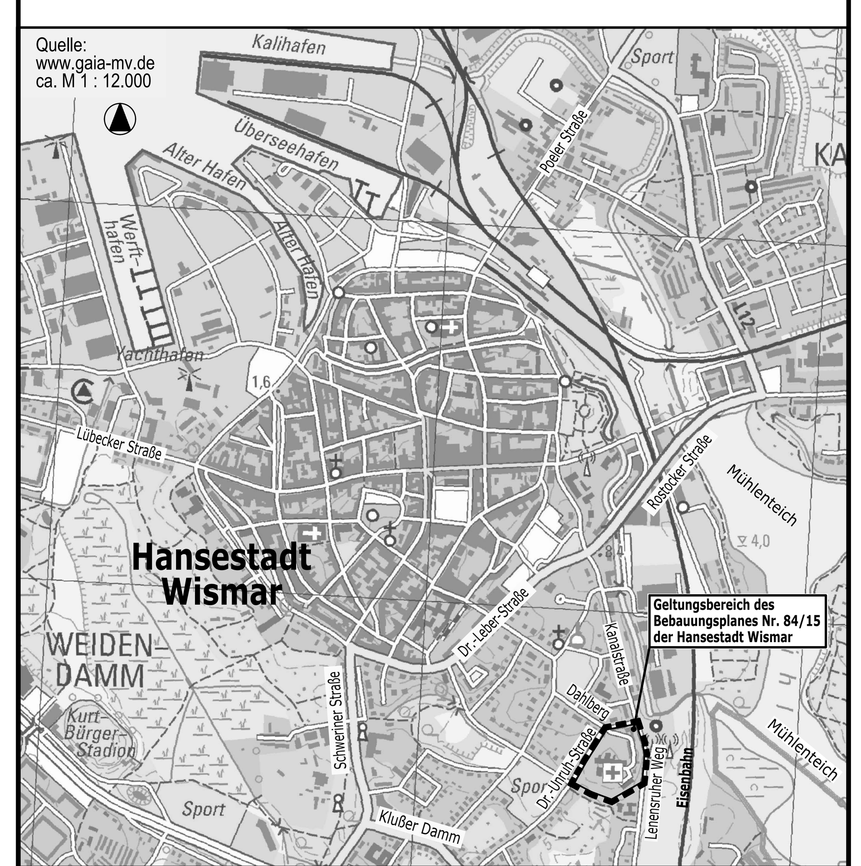
9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 mit dem am ……………………gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar und über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse der Hansestadt Wismar und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am …………….……… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wismar, den …………………………… (Siegel) ………………………… Bürgermeister

Übersicht



HANSESTADT WISMAR

STAND: BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG
August 2018

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

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15 DER HANSESTADT WISMAR „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

1.1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG“ (§11 BauNVO)

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

1.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:
- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante).

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

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

2.2 Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

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

4.2 Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.

4.3 Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden; die Wurzelschutzbereiche sind nicht zu beeinträchtigen.

5. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) (gemäß Tabellen 8 und 9, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989[2]):

Lärmpegel-bereich	Pflege-/Bettenräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Wohnräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	35	30	30
III	40	35	30

5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[2], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

5.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Seniorenpflegeeinrichtung" ist bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1[3] von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"[4] rechnerisch nachzuweisen.

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

1. DÄCHER

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden der obersten Geschosse (Dachgeschoss) der Gebäude wie folgt auszubilden:

- die Außenwand in Richtung Dr.-Unruh-Straße (Schmalseite) muss mindestens 55 cm hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- die Außenwand in Richtung Dr. Unruh-Straße (Schmalseite) ist in einer durchgehenden Flucht auszubilden (jeweils eines Gebäudes).
- alle Außenwände sind nur heller oder dunkler als die Fassaden der darunterliegenden Geschosse und nur als getönte geputzte Wandflächen zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden unterhalb des obersten Geschosses als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist nur zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss ein horizontales Gesimsband zulässig.

3. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.4 Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

4. ABFALLBEHÄLTER

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

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

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

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als Laubholzhecken (auch in Verbindung mit Drahtzäunen) oder als ziegelsichtige oder geputzte Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (innerhalb des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A) darf die Höhe der Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

7. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung wie folgt festgesetzt:

- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,1 Stellplätze je Wohnung
- Altenpflegeheime 1 Stellplatz je 8 Betten

Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

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

III PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.
Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit

einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme
Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachter Bauer ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 6 - Ökologische Baubegleitung.

5. GEHÖLZSCHUTZMASSNAHMEN

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [5] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“[6].

Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche einer Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

8. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale bekannt:

- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer

sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

10. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

11. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg“ auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

13. SICHTFELDER

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

14. TRINKWASSERLEITUNG

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenzuspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten.

[1] DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

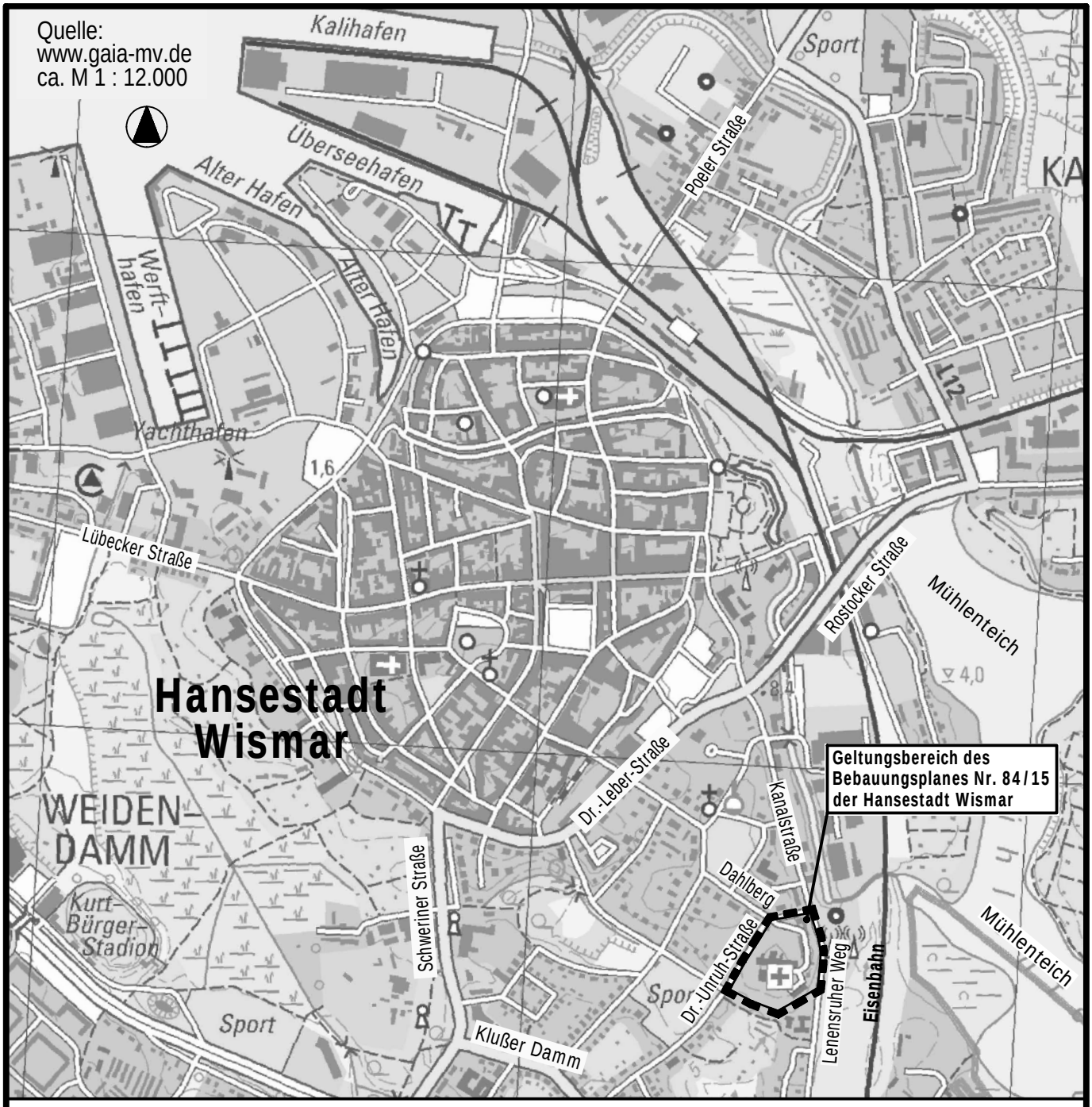
[2] Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[3] DIN 18005-1, Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[4] RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" ist beim Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV Verlag), Wesselinger Straße 15 - 17, 50999 Köln zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[5] DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[6] RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.



HANSESTADT WISMAR

STAND: BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG
August 2018

BEGRÜNDUNG

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

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße - Dahlberg“ der Hansestadt Wismar
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 5

1. Allgemeines 5
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 5
1.2 Kartengrundlage 5
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 5
1.4 Rechtsgrundlagen 6
1.5 Fachgutachten 6

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7

3. Wahl des Planverfahrens 8

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 11
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 11
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 13
4.5 Flächennutzungsplan 13
4.6 Landschaftsplan 14
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte 14

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 15
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand 15
5.2 Naturräumlicher Bestand 16

6. Planungsziele 16
6.1 Ziele und Zwecke der Planung 16
6.2 Standort- und Bedarfsanalyse 17

7. Inhalt des Bebauungsplanes 18
7.1 Art der baulichen Nutzung 18
7.2 Maß der baulichen Nutzung 19
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 21
7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen 21
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 22

7.6	Verkehrsflächen	22
7.7	Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	22
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	22
8.	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**23**
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
8.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	24
9.	**Örtliche Bauvorschriften**	**24**
9.1	Dächer	25
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen und Hinweisschilder	25
9.4	Abfallbehälter	25
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Einfriedungen	26
9.7	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen	26
9.8	Bußgeldvorschrift	26
10.	**Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**	**26**
10.1	Schutzgut Mensch	27
10.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen	27
10.3	Schutzgut Fläche/ Boden	28
10.4	Schutzgut Wasser	31
10.5	Schutzgut Klima und Luft	32
10.6	Schutzgut Landschaftsbild	32
10.7	Kultur- und Sachgüter	32
11.	**Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand**	**33**
12.	**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**	**47**
13.	**Immissions- und Klimaschutz**	**48**
13.1	Klimaschutz	48
13.2	Immissionsschutz	49
14.	**Verkehrliche Erschließung**	**56**
15.	**Ver- und Entsorgung**	**58**
15.1	Wasserversorgung	58
15.2	Abwasserbeseitigung	58

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung 59
15.4 Brandschutz/ Löschwasser 60
15.5 Energieversorgung/ Gasversorgung 60
15.6 Telekommunikation 61
15.7 Abfallentsorgung 61

16. Flächenbilanz 62

17. Auswirkungen der Planung 62

17.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 62
17.2 Verkehrliche Auswirkungen 63
17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe 63
17.4 Auswirkungen auf die Umwelt 63

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 64

18.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 64
18.2 Munitionsfunde 64
18.3 Gewässerschutz 64
18.4 Artenschutzrechtliche Belange 65
18.5 Gehölzschutzmaßnahmen 65
18.6 Ökologische Baubegleitung 65
18.7 Belange des Bodenschutzes 66
18.8 Baudenkmale/ Bodendenkmale 66
18.9 Trinkwasserschutzzone 67
18.10 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V 67
18.11 Bundeswehr 67
18.12 Immissionsschutz 67
18.13 Sichtfelder 67
18.14 Trinkwasserleitung 67

TEIL 2 Ausfertigung 68

1. Beschluss über die Begründung 68

2. Arbeitsvermerke 68

Anhang 69

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM 11
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 13
Abb. 3: Luftbild mit skizziertem Geltungsbereich und Umgebungsbebauung 15
Abb. 4: prägender Baum Rotbuche Nr. 209 35
Abb. 5: Schwarzpappel (Baum-Nr. 5) mit einer Faulstelle am Kronenansatz 38
Abb. 6: Schwarzpappel (Baum-Nr. 10) mit 2 faulen Starkast- Abschnitten 38
Abb. 7: Schwarzpappel (Baum-Nr. 18) mit einer Faulstelle am Stammfuß 38
Abb. 8: Schwarzpappeln (Baum-Nr. 18 und 24) mit schrägem Wuchs 38
Abb. 9: Winterlinde (Baum-Nr. 69) mit großen offenen Astungswunden 39
Abb. 10: vorne: Sandbirke (Baum-Nr. 211) mit großer Stammverletzung, Hintergrund Blaufichte (Baum-Nr. 180) 39
Abb. 11: Walnuss (Baum-Nr. 296) mit aufgefaultem Seitenast 39
Abb. 12: Sandbirken vorne Baum-Nr. 211, hinten Baum-Nr. 204 40
Abb. 13: Sandbirke Baum-Nr. 239, eingeklemmte Krone 40
Abb. 14: Sandbirken Baum-Nr. 204. 211 und 239 40
Abb. 15: Sandbirke Baum-Nr. 239 40
Abb. 16: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Trockenäste 41
Abb. 17: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Verletzung am Stammfuß 41
Abb. 18: Rosskastanie (Baum-Nr. 390), einseitige Krone 41
Abb. 19: Rosskastanie (Baum-Nr. 390) 41
Abb. 20: Bergahorn (Baum-Nr. 386), kleinere Astwundungen 42
Abb. 21: links: Weißbuche (Baum-Nr. 404) Krone in Teilbereichen abgestorben, rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 386) 42
Abb. 22: Rotbuche (Baum-Nr. 382 mit Buchenschleimfluss 42
Abb. 23: Rosskastanie (Baum-Nr. 409) mit großer Stammverletzung 42
Abb. 24: Bergahorn (Baum-Nr. 416) mit einer Faulstelle am Stammfuß 43
Abb. 25: mehrere Trockenäste bei links: Winterlinde (Baum-Nr. 392) und rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 416) 43
Abb. 26: Bergahorn (Baum-Nr. 381) einseitige Krone 43
Abb. 27: Bergahorn (Baum-Nr. 383) V-Zwiesel 43
Abb. 28: Winterlinde (Baum-Nr. 253) Längsriss mit beginnender Fäule 44
Abb. 29: Rotbuche (Baum-Nr. 273) mit aufgefaultem Stammriss 44
Abb. 30: Rosskastanie (Baum-Nr. 202) mit aufgefaultem Starkast 30 cm Durchmesser 44
Abb. 31: 2 Rosskastanie (Baum-Nr. 212) mit 2 gesunden Astabschnitten 44
Abb. 32: Rosskastanie (Baum-Nr. 192) mit aufgefaultem Starkast 44
Abb. 33: Rosskastanie (Baum-Nr. 178) mit großer Faulstelle am Stamm 44
Abb. 34: Auszug mit Darstellung der Abbildung 20 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms 53
Abb. 35: Auszug mit Darstellung der Abbildung 21 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms 53
Abb. 36: Auszug mit Darstellung der Abbildung 22 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms 54

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.- Unruh-Straße - Dahlberg“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße Dahlberg,
- im Osten vom Lenensruher Weg,
- im Süden von der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an der Dr.-Unruh-Straße,
- im Westen von der Dr.-Unruh-Straße.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan der ObVI Bauer und Siwek Kanalstraße 20, 23970 Wismar vom 21.01.2016 (Lagebezug ETRS 89/ UTM 33, Höhenbezug DHHN 92), ergänzt durch einen Katasterplan der Hansestadt Wismar vom 19. Juli 2018.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar für das „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigefügt.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) macht die Hansestadt Wismar keinen Gebrauch; die förmliche Einleitung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 als Voraussetzung wäre erfüllt gewesen. Die Hansestadt Wismar legt die derzeit aktuelle o.g. Fassung des Baugesetzbuches für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde.
Die Baunutzungsverordnung wurde 2017 novelliert. Auf die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 ist abzustellen.
Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

1.5 Fachgutachten

Der vorliegenden Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten/ Genehmigungen zugrunde:

<u>Baumschutzgutachten</u>

- Ergebnisse der Baumschau in Wismar, am Dahlberg; erstellt von Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, ö.b.v. Baumgutachter, Arpshagen, vom 20. April 2016.

<u>Rodungsgenehmigung</u>

- Bescheid auf Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V für die Rodung von 44 geschützten Bäumen i. Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke 2103/2 und 2332/39 in Wismar, Dr.-Unruh-Straße/

Am Dahlberg; vom Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 03.02.2017 (irrtümlich mit Datum vom 03.02.2016 ausgestellt).

Lärmschutzgutachten

- Immissionsgutachten Nr. 1701E, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 16.01.2018

- Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 12.07.2018

- Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 16.07.2018

Artenschutzfachbeitrag

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 26.01.2016 (Ergänzungen 09.03.2017)

- Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes vor Beginn des Abbruchs, Bericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1. Juli 2018

Regenwasserkonzept

- Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg, erstellt von Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner mbH, Lübeck, 2018

Baugrund/ Bodenschutzbelange/ Gefahrstoffe

- Orientierende Baugrunderkundung, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, vom 28.02.2018

- Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, vom 01.08.2018

- Gefahrstoffkataster Ehemaliges Krankenhausgelände am Dahlberg (649/17-224), erstellt von TiR Konzept GmbH, Rostock, vom 13.10.2017

Bedarfsanalyse

- Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse, erstellt vom BFS Immobilien-Service GmbH, Köln, vom 18. April 2016

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar planungsrechtlich für die Nutzung durch eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung vorzubereiten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.84/15 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Auf der Fläche befinden sich die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Städtischen Krankenhauses bzw. seines Rechtsnachfolgers dem Hanse-Klinikum Wismar. Das Grundstück wurde an die HP&P development GmbH veräußert.
Eine Nachnutzung ist nach Bewertung des baulichen Bestandes nicht möglich und nicht beabsichtigt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.03.2015 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.
Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche stellt sich als von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.
Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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:

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 84/15 wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche mit leer stehender Bebauung des ehemaligen Städtischen Krankenhauses.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.
- Gemäß §§19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben betroffen. Die Bewertung der Einzelbäume erfolgte in einem gesonderten Gutachten. Zur Rodung vorgesehene Bäume werden entsprechend ausgeglichen bzw. ersetzt.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätz-lichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird im Vergleich zu der Belastung durch die frühere Nutzung der Fläche als Standort für das Krankenhaus als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" und das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" liegen nörd-lich des Plangebietes und erstrecken sich über den Küsten- und Gewäs-serbereich der Wismarbucht. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässer-landschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Autobahn A20. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutz-zwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Wallensteingraben" (etwa 150 m östlich) und das Naturschutzgebiet NSG "Teichgebiet Wismar-Kluß" (etwa 200 m östlich). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung

zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.
Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.
Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Zusammenfassung:
Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.
Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.
Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Dies betrifft die zeitliche Eingrenzung der Baumfällungen und des Gebäudeabbruches sowie eine ökologische Baubegleitung.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Innenverdichtung und die Nachnutzung des Standortes besitzen eine wichtige Bedeutung. Der Innenverdichtung und Nachnutzung wird Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eingeräumt.
Nach dem Konzept wird es erforderlich, geschützte Einzelbäume zu fällen. Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt. Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt und für 38 Bäume Ersatzzahlungen geleistet. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen und prägenden Bäume werden beachtet und sollen erhalten werden.
Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Krankenhauses wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (LEP WM) aus dem Jahr 2016 beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Hansestadt Wismar befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird im Folgenden auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

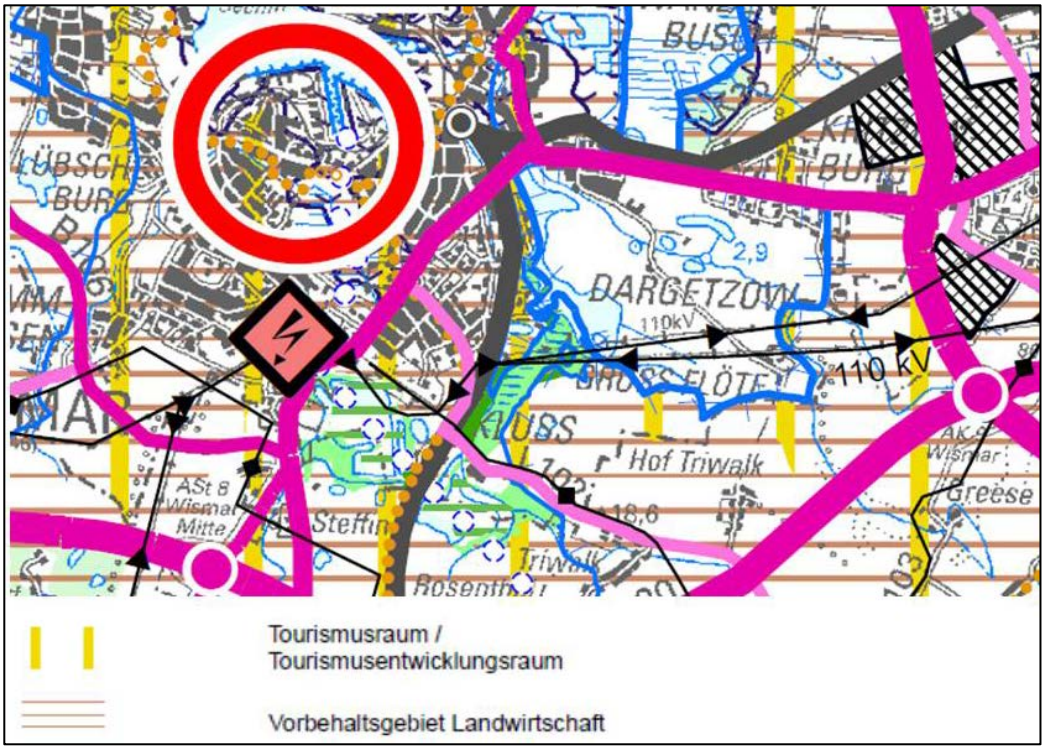


Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM
(Quelle: http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 untersetzt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region Westmecklenburg. Den Städten und Gemeinden werden im Regiona-

len Raumentwicklungsprogramm entsprechend ihrer Entwicklungs-voraussetzungen Funktionen nach dem zentralörtlichen System und den Infrastrukturangeboten zugewiesen.
Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und bildet die Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.
Mittelzentren sollen gemäß RREP WM 3.2.1 (4) die Bevölkerung der jeweiligen Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes versorgen und stellen bedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot dar. Die Hansestadt Wismar stellt darüber hinaus noch einen landesweit bedeutsamen Wirtschafts- und Handelsstandort als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort dar (RREP WM 3.2.1 (5).
„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“ (RREP WM 2011, S. 42).

Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2017 mit, dass die vorgelegte Planung mit den Erfordernissen vereinbar ist. *"Der Hansestadt Wismar wird im LEP M-V die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demzufolge entspricht das Planungsvorhaben den Grundsätzen 4.2 (6) RREP WM zur Stadt- und Dorfentwicklung sowie 6.3.3 (2) RREP WM zu sozialen Diensten und Einrichtungen. Durch die Nutzung eines bereits anthropogen vorgeprägten Standortes stimmt das Vorhaben zudem mit dem Ziel 4.1 (2) RREP WM überein."*
Mit der aktuellen Stellungnahme vom 18. April 2018 wurde mitgeteilt, dass die Zustimmung weiter fort gilt. Der Bebauungsplan Nr. 84/15 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind für folgende Punkte keine Aussagen vorhanden und besitzen somit keine Relevanz:

- Rastgebiete,
- Lebensraumstruktur,
- Bodenpotenzial,
- nutzbares Grundwasserdargebot,
- Landschaftsbildpotenzial,
- Maßnahmen,
- Funktionsbereiche.

Zur Erholungsvorsorge wird für das Plangebiet folgende Aussage getroffen:

- Das Plangebiet liegt in einem Raum mit umfassenden touristischen Angeboten und liegt in dem Kur- und Erholungsort Wismar. Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer guten Erschließung durch Wanderwege. Weiterhin ist der Raum von stark befahrenen Straßen geprägt.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes. In weiterer Umgebung liegt der Biotopverbund „im weiteren Sinne“ sowie „im engeren Sinne im marinen Bereich“.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Ziele werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen.
- Boden: Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind zum Boden keine Aussagen vorhanden.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg überein.

4.5 Flächennutzungsplan

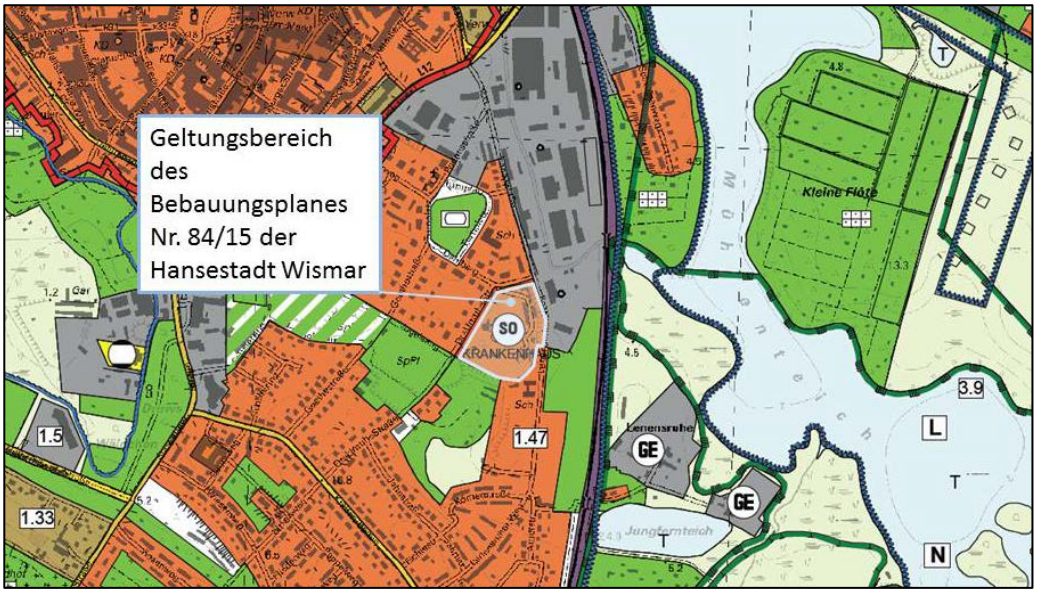


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 (Quelle: http://www.wismar.de/index.php?La=1&object=tx,2634.7540.1&NavID=2634.365)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. 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 im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete
Innerhalb und in näherer Umgebung des Plangeltungsbereiches befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Naturschutzgebiet (NSG).

In ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befindet sich das LSG „Wallensteingraben“.

In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befindet sich das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“, welches fast vollständig im Bereich des oben genannten LSG liegt.

Durch das Vorhaben werden die Belange der Schutzgebiete nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In näherer Umgebung, ca. 120 m östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befinden sich geschützte Trocken- und Gehölzbiotope. Zwischen dem Vorhabengebiet und den geschützten Biotopen sind Gleisanlagen und die Kanalstraße gelegen. Daher wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Ein Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt 11 bilanziert.

Schutzzone
Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Bereich ein Sonstiges Sondergebiet Krankenhaus dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.
Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die bis vor einigen Jahren als Städtisches Krankenhaus bzw. von seiner Rechtsnachfolgerin dem Hanse-Klinikum Wismar genutzt wurde. Auf der Fläche sind leerstehende Gebäude bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände vorhanden.
Die Umgebung des Plangebietes ist durch historische Villenbebauung mit Wohnnutzung geprägt. Die im Bestand vorhandenen Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Dachgeschoss ausgebildet, welches über ein Steildach verfügt. Es ist eine Quartiersstruktur vorhanden. Die Grundstücke verfügen über eine direkte Zufahrt von den Erschließungsstraßen. Der Vorhabenstandort wird bisher über eine Zufahrt von der Straße im Kreuzungsbereich Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg erschlossen.

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht im Stadtanzeiger am 05. April 2003), sondern es liegen lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Ge-

stalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wismar Süd“, östlich der Dr.-Unruh-Straße und umfasst das ehemalige Krankenhausgelände.
Westlich grenzt an das Plangebiet die Dr.-Unruh-Straße mit angrenzender Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Dahlberg mit angrenzender Wohnbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch den Lenensruher Weg begrenzt, an den sich eine Fläche für Industrie und Gewerbe anschließt. Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg, an den eine Grünfläche mit Spielplatz angrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Außengelände der Evangelischen Schule „Robert Lansemann“.

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

6. Planungsziele

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums. Die vorhandenen Gebäude sind leerstehend, das Grundstück ist an die HP&P development GmbH Gießen veräußert worden. Das Unternehmen beabsichtigt, auf dem Gelände eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflege-einrichtung zu errichten.
Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Pflegezentrums mit bis zu 130 Plätzen nach modernsten Standards geplant. Im Außenbereich des Pflegezentrums werden Gärten, Terrassen und Wege angelegt, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ festgesetzt.
Südwestlich, westlich und nördlich des Pflegezentrums werden sechs Appartementhäuser mit maximal je 15 Wohneinheiten errichtet. Südwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 1, nordwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden identische Festsetzungen getroffen. In den Appartementhäusern soll Wohnen in Form von Mehr-generationenwohnen realisiert werden. Das generationenübergreifende Wohnen dient der Entwicklung eines lebendigen Miteinanders beim Wohnen, der Arbeit und der Freizeit.
Die Hansestadt Wismar nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Es ist nicht das Planungsziel der Hansestadt Wismar, die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke in der gleichen Art mit der vorliegenden Bauleitplanung aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits im Bestand von der villenartigen Struktur ab.

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

6.2 Standort- und Bedarfsanalyse

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen der Stadt und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen.

Für die geplante Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung hat der Vorhabenträger eine Standort- und Bedarfsanalyse veranlasst. Hier wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt sowie der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen im vorliegenden Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, zu sehen, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.
Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es kann weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung bestehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht.
Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist.
Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

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

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet nun mit der Novellierung der BauNVO 2017 gemäß § 13a BauNVO möglich. Die Entwicklung von Ferienwohnungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ist nicht städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar. Die Errichtung von Ferienwohnungen kann in anderen, für den Tourismus günstigeren Lagen in der Hansestadt Wismar, beispielweise im Bereich Alter Hafen erfolgen. Somit wurde eine Festsetzung während des Aufstellungsverfahrens getroffen, um Ferien-wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auszuschließen. Die Hansestadt Wismar verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, im konkreten Fall soll in der Nachbarschaft zur geplanten Seniorenpflegeeinrichtung der Wohnraum für Senioren entstehen. Um unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wird mit der Festsetzung klargestellt, dass Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO unzulässig sind.
Ausschlaggebend ist für die Formulierung der Festsetzung, dass lediglich eine Unterart der Beherbergungsbetriebe und der nicht störenden Gewerbebetriebe - nämlich die Ferienwohnungen - ausgeschlossen werden soll. Somit wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Kombination mit § 1 Abs. 9 BauNVO abgestellt.

Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“
(§ 11 BauNVO)

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:

- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Die zulässigen Nutzungen werden dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes entsprechend festgesetzt.
Die maximale Verkaufsraumfläche von 200 m² für Läden wird festgesetzt, um unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden und unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes der Einrichtung. Es wird damit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Pflegeeinrichtung entsprochen.
Dienstleistungsunternehmen (z.B. Friseur) sind unter dem Punkt der nicht störenden Handwerksbetriebe erfasst.
Alle Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen (z.B. Gästezimmer für Besucher).

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
Die Grundflächenzahl in dem Sonstigen Sondergebiet „Seniorenpflegeein-richtung“ wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB dürfen die zulässigen festgesetzten Grundflächenzahlen mit den Satz 1 (§ 19 Abs. 4 BauGB) bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen um maximal 0,50 überschreiten (Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung - Teil A).
Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

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

Die Hansestadt Wismar hat sich im Zuge der Abwägung nochmals mit den Höhenfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes auseinandergesetzt. Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. Die jetzt mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe liegt erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes.
Zur Darlegung der Höhenentwicklung wurde der Gebäudebestand im Plangebiet und seiner näheren Umgebung in der Dr.-Unruh-Straße und in der Straße Dahlberg aufgenommen und zeichnerisch im Verhältnis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der real beabsichtigten Höhe der Gebäude dargestellt. Diese Darstellungen bilden eine Anlage an die Begründung.

Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert. Die Möglichkeit der Abweichung von den festgesetzten Höhenbezugspunkten wird auf-

grund der vorhandenen Geländeform gegeben. Mit der Festsetzung wird ein besseres Einfügen der Gebäude in das vorhandene Geländeniveau ermöglicht und das Erfordernis von geländeausgleichenden Aufschüttungen und Abgrabungen auf diese Weise verringert.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche der Bäume wurden einige Baugrenzen abgerundet, so dass der überbaubare Bereich hier eingeschränkt wurde. Der Wurzelschutzbereich der Bäume umfasst den Bereich der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Der Wurzelschutz wird somit berücksichtigt und eingehalten.

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.
Für das Gebäude der Pflegeeinrichtung ist diese Festsetzung notwendig. Das Konzept ist im Rahmen der der offenen Bauweise nicht umsetzbar. Ansonsten gilt im Plangebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2, die offene Bauweise.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Bau-grenzen zulässig.
Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze innerhalb der Baugebietsfläche außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.
Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden, wenn die Wurzelschutzbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist sicherzustellen.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Müllbehälter nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Durch die Festlegung von Ausnahmen bleibt jedoch hinreichend Spielraum in der vorhabenkonkreten Planung. Auf diese Weise werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und Fehlentwicklungen verhindert. 11 Stellplätze entsprechen etwa 10% der Gesamtstellplatzanzahl (99 Stellplätze im WA + 17 Stellplätze im SO = 116 Stellplätze).

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

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

7.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Straße festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der internen Erschließung des Plangebietes.
Der Verlauf der Straße wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Planungsziele gemäß Vorgabe des Projektentwicklers gewählt. Die Straße besitzt eine Gesamtbreite von 8,90 m (Fahrbahn von 5,50 m und beidseitiger Gehweg von je 1,70 m). Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine Wendeanlage (zweiseitiger Wendehammer mit einem Radius von 6,00 m auf der Fahrbahn - unter Berücksichtigung Bild 59 der RASt) am Ende der Straße miteingeplant.

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

Die Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurden in der Planzeichnung festgesetzt.
Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit von Zufahrten in das Plangebiet beschränkt. Damit wird den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entsprochen. Die bisherige Zufahrt zum Gelände soll aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiter genutzt werden, sondern künftig eine Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße neu geschaffen werden.
Einer Anbindung von Gehwegen an die umliegenden Hauptverkehrsachsen steht diese Festsetzung nicht entgegen.

7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" sollen aus städtebaulichen Gründen sogenannte aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgenommen werden.
Zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse wird im Gutachten auf den Fall abgestellt:

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg auf 30 km/h,
- ohne Lärmschutzwand im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2.

Es gilt die Kombination beider Voraussetzungen.
Für diese Konstellation wurde im Gutachten (Pkt. 10.3) ein Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt. Diese Formulierungen

wurden konkretisiert und als textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche (Immissionsgutachten Nr. 1701E, Abb. 22) wurden in die Planzeichnung - Teil A aufgenommen. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg auf 30 km/h kann nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden; so dass dies als Hinweis auf dem Bebauungsplan hinsichtlich der Beachtung im Bauantragsverfahren durch die Genehmigungsbehörde aufgeführt wurde. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen. Die für die Anordnung der Geschwindigkeitsreduzierung zuständige Behörde (Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrsangelegenheiten) hat in Aussicht gestellt, dem Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung bei Erstellung und Inbetriebnahme der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Nutzung stattzugeben.

Die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 (Ziffer 5.1 und 5.2) ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert; nach Angabe der Hansestadt Wismar soll die Aufnahme einer Bedingung in die Baugenehmigung zur Errichtung der Schule (gemäß Bebauungsplan Nr. 78/11/2) erfolgen. In diesem Zusammenhang wird nunmehr auf den Fall ohne Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, aber unter Berücksichtigung der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Straße Lenensruher Weg auf 30 km/h mit der Festsetzung abgestellt. Hierzu auch unter Punkt 13.2 dieser Begründung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit sind auch in den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) einzuhalten; dies betrifft den Verkehrslärm. Im Gutachten sind hier unter Pkt. "8.5 Bewertung der möglichen Maßnahmen" lediglich Darlegungen vorgenommen worden, die die (Teil)-Verglasung der Balkone beinhaltet. Es wurde vorgeschlagen, den Bewohnern die Entscheidung zu überlassen. Im Gutachten wurde kein Vorschlag für eine textliche Festsetzung formuliert. Da jedoch - wie vorhergehend aufgeführt - auch für Außenwohnbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit einzuhalten sind, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Es sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

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

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

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

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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

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

Es sind Standorte für Anpflanzgebote für Ausgleichspflanzungen und Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung in der Planzeichnung dargestellt. Die Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung sind beispielhafte Darstellungen und stellen keine Anpflanzgebote dar.

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

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

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

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

Das Plangebiet soll neu bebaut werden; der vorhandene Gebäudebestand soll nicht weiter genutzt und abgebrochen werden. Es besteht die Absicht, die geplante Wohnbebauung (die sich vorrangig an der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg erstreckt), dreigeschossig und die geplante Seniorenpflegeeinrichtung am Lenensruher Weg viergeschossig zu errichten. Ziel ist es, einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung zu bilden und ein neues Gestaltbild zu entwickeln. Dabei werden prägende Merkmale zur Fassadengestaltung aufgegriffen. Von dem traditionellen steil geneigten Dach wird abgesehen und stattdessen ein Flachdach geplant.
Es sei an dieser Stelle noch einmal auf die historische Bebauung in der unmittelbaren Umgebung verwiesen, die zum großen Teil unter Denkmalschutz steht (sh. hierzu auch Pkt. 18.8 dieser Begründung).

9.1 Dächer

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

9.2 Fassaden

Die Fassaden sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege-einrichtung“ als hell getönte geputzte Außenflächen sowie als Verblend-mauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

Für die Fassadengestaltung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohn-gebiete WA 1 und WA 2 sind die gleichen Festlegungen wie für das Sonstige Sondergebiet "Seniorenpflegeeinrichtung" zutreffend, jedoch soll sich unter Berücksichtigung der Nähe zur Umgebungsbebauung hier das oberste Geschoss von den darunterliegenden Geschossen deutlich abheben. Dies kann mit der Wahl der Farbe und des Materials erreicht werden. Helle Farbtöne können verwendet werden, jedoch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte kein weiß (somit "getönt"). Das Farbspektrum des Verblendmauerwerks wurde während des Planaufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf das rote Farbspektrum eingegrenzt.
Das Zurücksetzen der straßenseitigen Fassade betont die Ausprägung der straßenseitigen Dachgeschosszone auf Grund der Umgebungsbebauung.
Die Anordnung des Gesimsbandes zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss betont die Unterscheidung zwischen Dachgeschoss und Regelgeschoss.

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

9.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden die ursprünglich auf die Werbeanlagen beschränkten Festsetzungen nun auch auf die Hinweisschilder erweitert. Damit wird eine Beschränkung auch für die Hinweisschilder erreicht, gleichermaßen wie für Werbeanlagen.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen und Hinweisschildern ist die Errichtung von Werbeanlagen unter Beachtung der umliegenden Bebauung möglich.

9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu um-schließen.
Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.
Eine Begrenzung der Aufstellung der Abfallbehälter auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

9.6 Einfriedungen

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine Festsetzung zu den Einfriedungen aufgenommen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg und würdigt den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Bestand.
Um im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (Anbindung der privaten Straße an die Dr.-Unruh-Straße) die Anforderungen an die Sichtverhältnisse zu gewährleisten, dürfen in dem Bereich des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A die Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Die Hansestadt Wismar hat hier mit max. 0,70 m Höhe gegenüber der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit max. 0,80 m etwas strengere Anforderungen formuliert.

9.7 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung wird i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V getroffen. Die Richtzahlen der "Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)", Anlage 1, wurden während des Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes präzisiert und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation von der Verwaltung der Hansestadt Wismar vorgegeben. Damit ist der Bedarf an Stellplätzen für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher im Plangebiet, je nach der Art der baulichen Nutzung, eindeutig geregelt. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohn-gebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.
Weiterhin wird klargestellt, dass Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind und die Aufstellfläche vor Garagen und Carports nicht als eigenständiger Stellplatz dient.

9.8 Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
Diese Festsetzung wurde getroffen, um Verstöße gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können. Die Landesbauordnung bildet hierfür die Rechtsgrundlage, so dass diese Vorschrift auf die örtlichen Bauvorschriften beschränkt ist.

10. <u>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</u>

Der Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

10.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung nehmen den anlagenbezogenen Verkehr aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf und bleiben in ihrem Straßenquerschnitt unverändert. Im Vergleich zum derzeitigen ungenutzten Zustand des ehemaligen Krankenhauses ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man auf jeden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten ausgehen muss; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen.
Die Belange des Schallschutzes aufgrund von Nutzungen in der Umgebung, die auf das Plangebiet wirken, werden beachtet. Ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) wurde während des Verfahrens erstellt; entsprechende Maßnahmen wurden festgesetzt. Eine Voraussetzung, die in der Schalltechnischen Untersuchung als Maßnahme berücksichtigt wurde, ist das Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit für Kfz auf 30 km/h in der Straße Lenensruher Weg entlang der künftigen Seniorenpflegeeinrichtung.
Darüber hinaus wurden in einem weiteren Immissionsgutachten die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung betrachtet. Ergänzend dazu wurden gutachterliche Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.

10.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde der vorhandene Bestand in einem "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" bewertet; sh. hierzu nachfolgend unter Pkt. "12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag".
Der Gebäudebestand wurde vor dem Brand bereits 2016 artenschutzrechtlich begutachtet; Ergänzungen erfolgten 2017. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände.
Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet ("Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes vor Beginn des Abbruchs, Bericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse", Bauer, vom 1. Juli 2018). Zusammenfassend ist hier zu entnehmen, dass ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand für die Umsetzung des Vorhabens nicht besteht. Dem Gebäudeabbruch im Zeitraum Juli bis September stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Das Plangebiet besitzt einen parkartigen Charakter. Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Die das Gebiet prägenden Bäume bleiben weitestgehend

erhalten. Dazu siehe nachfolgend unter Pkt. "11. Ausgleichs- und Ersatz-belange".

Natura 2000-Gebiete
Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" und das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" liegen nördlich des Plangebietes und erstrecken sich über den Küsten- und Gewässerbereich der Wismarbucht. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Autobahn A20. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzge-bieten.

Nationale Schutzgebiete
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Naturschutzgebiet (NSG). In ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes, östlich der Gleisanlagen, befindet sich das LSG „Wallenstein-graben“. In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes, östlich der Gleis-anlagen, befindet sich das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“, welches fast voll-ständig im Bereich des oben genannten LSG liegt.
Durch das Vorhaben werden die Belange der nationalen Schutzgebiete nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In näherer Umgebung, ca. 120 m östlich des Plangebietes befinden geschützte Trocken- und Gehölzbiotope. Zwischen dem Vorhabengebiet und den geschützten Biotopen befinden sich die Gleisanlagen und die Kanalstraße. Daher wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Aufgrund des Bebauungskonzeptes sind geschützte Einzelbäume beeinträchtigt oder zu roden. Der Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt. 11 bilanziert.

10.3 Schutzgut Fläche/ Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine anthropogen geprägte Siedlungsfläche überplant. Das vormals als Krankenhaus genutzte Areal ist mit mehreren Gebäuden bebaut; es befinden sich private Straßen und Wege auf dem Gelände. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Daher wurde keine zahlenmäßige Gegenüberstellung versiegelter Flächen im Bestand gegenüber dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungskonzept vorgenommen. Die aufgrund des Bebauungskonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die Flächen sind somit

bereits entsprechend der vormaligen Nutzung als Krankenhaus versiegelt; die natürliche Bodenfunktion ist bereits beeinträchtigt.

Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plan-gebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht über-nommen. Zunächst drängt sich ein Untersuchungsbedarf (auf Ebene der Bauleitplanung) nicht unmittelbar auf, weil keine Auffälligkeiten und Verfärbungen oder Gerüche des Bodens bekannt gegeben wurden (gemäß Stellungnahmen der zuständigen Behörde sowie auch "Orientierende Baugrunduntersuchung"). Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Untersuchungen vorgenommen. Unabhängig davon ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien reprä-sentativ zu untersuchen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche einer Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervor-rufen können, vermieden werden.

Die untere Abfallbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde haben auf die Anforderungen zum sensiblen Umgang mit dem Boden auf dem Standort hingewiesen. In der Stellungnahme wird dargestellt, dass insbesondere bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, mit einem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen ist. Hierbei kommen insbesondere Brandreste, Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz) in Betracht. Es wird auch dargestellt, dass besondere Gefährdungen von schwachgebundenen Asbest-produkten ausgehen (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Für den Standort wird durch die untere Abfallbehörde dargestellt, dass durchaus mit krankenhausspezifischen Schadstoffbelastungen der Gebäude, des Umfeldes und von Leitungsrassen zu rechnen ist. Es wird empfohlen, ein Schadstoffkataster zu erstellen oder zu aktualisieren. Dabei wird die Empfehlung unterbreitet, Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und /oder TRGS 551 durchzuführen. Die Anforderungen für die Abstimmungen mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales werden dargestellt.
Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde seitens des Vorhabenträgers bereits ein Gefahrstoffkataster für den baulichen Bestand (vom 13. Oktober 2017) erarbeitet und der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt. Es ist somit davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Gefahrstoffkatasters für die Bausubstanz ein ordnungsgemäßer Rückbau erfolgen kann.
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen werden für das Plangebiet nicht benannt. Aus diesem Grund wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

auf eine weitergehende historische Recherche und eine Altlastensondierung verzichtet. Vielmehr wird angeregt, im Zuge der Bauvorbereitung und der Gründungsarbeiten für zukünftige Gebäude die Belange des Bodenschutzes und der abfallrechtlichen Belange bei der Bewirtschaftung der Baustelle zu beachten. Hierfür bietet es sich an, einen Bodengutachter entsprechend bei der Bau-vorbereitung hinzuzuziehen und mögliche Gefährdungen bei auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens zu überprüfen.
Werden bei abfallrechtlich erforderlichen Deklarationsanalysen, die sich darauf aufbauend ergeben, Bodenmaterialien bzw. Schadstoffkonzentrationen ermittelt, welche Z.1.1-Werte nach LAGA M20 TR Boden überschreiten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Die untere Bodenschutzbehörde würde auf dieser Grundlage prüfen, ob die Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV zu besorgen ist. Dabei kann es zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festzulegen. Es werden noch Hinweise unterbreitet, dass Schadstoffbelastungen aus der langjähren intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im besonderen oberflächennah oder z.B. in Leitungstrassen vorkommen können. Es werden des Weiteren Hinweise gegeben, insbesondere Auffüllungen auf eventuell vorhandene Belastungen oder Gefährdungen zu überprüfen.
Für die Hansestadt Wismar ist maßgeblich, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. Altlastenverdachte wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens durch die zuständige Behörde nicht vorgetragen.
Vorsorglich wurde für das Bebauungsplangebiet eine "Orientierende Baugrunderkundung" (vom 28.02.2018) vorgenommen. In diesem Rahmen wurden im Zuge der Aufschlussarbeiten die Bohrkerne im Gelände organoleptisch - anhand von Aussehen, Geruch und Bodenstruktur - auf Verunreinigungen geprüft. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass in den Auffüllungen mit unterschiedlichen organischen Anteilen und Wurzelresten in einigen Baugrundsondierungen Bauschuttreste (Ziegel- und Betonbruch) eingeschaltet sind. Weitere organoleptische Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen hindeuten, konnten bei der Bohrgutansprache und der Probenbeurteilung im Labor nicht festgestellt werden. Genauere Aussagen sind nur über chemische Analysen möglich. Im Gutachten wurde empfohlen, nach dem Rückbau der Altbebauung Probeschürfe unter fachgutachterlicher Begleitung anzulegen und für den erforderlichen Entsorgungsnachweis eine Deklarationsanalytik gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vorzunehmen. Bei Auffälligkeiten während der Erdarbeiten ist umgehend mit dem Gutachter Rücksprache zu halten.

Darüber hinaus wurde durch einen Gutachter ein Konzept zur Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt ("Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub vom 01.08.2018). Für etwaig anfallenden Bodenaushub erfolgt die abfalltechnische Vordeklaration. Eine Abstimmung zum Untersuchungsumfang erfolgte zwischen dem Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH und der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Die Untersuchungsfläche ist in 19 Quadranten mit einer Kantenlänge von maximal 40 m aufzuteilen. In jedem Quadranten sind mittels Baggerschürfen der Auffüllungshorizont zuzüglich etwa 30 cm des anstehenden Bodens zu beproben. Im Auffüllungshorizont sind klar unterscheidbare Horizonte getrennt zu beproben, mindestens, wenn diese mehr als 30 cm mächtig sind. Bei Schichtenmächtigkeiten > 1m sind für die entsprechende Schicht zwei Proben zu entnehmen. Zu jeder

Probe werden für ggf. detaillierte Nachuntersuchungen zwei Rückstellproben erstellt.
Aus den Einzelproben des anstehenden Bodens sind je nach Bodenbeschaffenheit zwei Mischproben zu erstellen, die gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind.
Aus dem Auffüllungshorizont werden aus Teilen des Grundstücks Mischproben gleichartiger Schichten erstellt. Dazu wurden die Quadranten in Anlehnung an die vorliegenden Schichtenverzeichnisse der Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung im Februar dieses Jahres in Bereiche I - VII aufgeteilt. Die Bildung dieser Bereiche ist vorläufig und wird bei der Probenentnahme an die Bodenbeschaffenheit angepasst, wobei grundsätzliche Änderungen der Bereiche mit der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises abzustimmen sind. Pro Bereich ist mindestens eine Mischprobe aus dem Auffüllungshorizont zu erstellen, die in einem akkreditierten Laboratorium zu Deklarationszwecken gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind. Auffällige Schichten sind gesondert zu beproben und im Labor entsprechend des sensorischen Befundes auf ausgewählte Schadstoffe zu untersuchen. Im Rahmen eines Prüfberichtes werden die erhobenen Daten zusammengestellt und gemäß LAGA TR-Boden mit Ausweisung der jeweiligen Zuordnungsklassen bewertet.

Die Bodenschutzaspekte sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger abzuarbeiten; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Vorgehensweise im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger verankert. Die Aufwendungen für die vorbereitenden Untersuchungen und deren Durchführung werden dem Vorhabenträger übertragen.

10.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasser-schutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die Berücksichtigung der strengeren gesetzlichen Anforderungen hingewiesen, z.B. bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits entsprechend der vormaligen Nutzung als Krankenhaus versiegelt. Die aufgrund des Bebauungskonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung in den südlich gelegenen "Volkshausgraben" (Gewässer II. Ordnung). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den "Volkshausgraben" möglich, wobei die Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Dazu sind entsprechend dem Erfordernis technische Einrichtungen zu schaffen. Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern; dies ist jedoch nach derzeitigem

Stand nicht geplant. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Plangebiet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

10.5 Schutzgut Klima und Luft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.
Aufgrund der Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.
Durch die günstige Lage der Hansestadt Wismar an der Ostsee besteht eine gute Luftqualität, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

10.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sind innerhalb des Siedlungskörpers der Hansestadt Wismar. Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt fest-gesetzt. Die Neubebauung des Gebietes erfolgt nach Abbruch der vorhanden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der Umgebung; gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden ebenfalls unter Beachtung der Umgebung des Plangebietes getroffen. Somit ist aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht von einem nachteiligen Ein-griff in das Landschaftsbild auszugehen.

10.7 Kultur- und Sachgüter

Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Weltkulturerbe Altstadt Wismar entstehen nicht.
Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:

- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.
Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde getroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde

oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

11. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand

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

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

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

Begründung des Eingriffs

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

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

„In der Altersgruppe der Bevölkerung ab 75 Jahren sind die Pflegebedarfsquoten vergleichsweise hoch, so dass bei einer Zunahme der Zahl der älteren Menschen auch mit einem Anstieg der Zahl der Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf zu rechnen ist. Die hohen Anteile älterer Menschen an der Bevölkerung in Nordwestmecklenburg haben zur Folge, dass auch entsprechend viele Menschen auf Hilfe und Unterstützung angewiesen sind. Am Jahresende 2013 waren im Landkreis Nordwestmecklenburg 6.472 Personen pflegebedürftig (4,2% der Bevölkerung). Die Anteile waren in den Städten Wismar und Grevesmühlen mit 5% bzw. 5,1% am höchsten und im Amt Grevesmühlen-Land mit 3% am niedrigsten“ („Pflegesozialplanung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Schwerpunkt ‚Wohnen im Alter‘ “, ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, 2015).

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

Das aktuelle städtebauliche Konzept ist das Ergebnis aus mehreren Konzeptvarianten. Hier wurde bereits eine Optimierung der Stellung der Gebäudelage, Erschließungsachsen und Stellplätze vorgenommen, sodass der für das Gelände prägende Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt.
Bei Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurde neben der Nachnutzung und optimalen Ausnutzung des Standortes auch darauf geachtet, dass der parkartige Charakter erhalten bleibt, durch Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen und durch die Planung neuer parkartiger Grünflächen und dass die Bewahrung des Erscheinungsbildes prägender Einzelbäume in der räumlichen Struktur beachtet ist.

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

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

Abb. 4: prägender Baum Rotbuche Nr. 209

Bestandsbeschreibung – Baumbestand

Die angegebenen Daten zum Stammumfang (STU) bzw. Stammdurchmesser (STD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 250 mit Datum vom 21.01.2016, mit Lagebezug ETRS89/UTM33 und Höhenbezug DHHN92, der vom Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Kanalstraße 20 in 23970 Wismar, erstellt wurde, entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet. Die Angaben zum allgemeinen Zustand, zur Vitalität und Verkehrssicherheit sind dem Baumgutachten „Ergebnisse der Baumschau in Wismar, Dahlberg“ vom 20.04.2016, das von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, ö.b.v. Baumgutachter, erstellt wurde, entnommen. Die Beschreibung der betroffenen Bäume wurde gegebenenfalls durch die eigene örtliche Aufnahme ergänzt. Im Nachfolgenden sind die Baumdaten zu den betroffenen Bäumen aufgelistet.

Tab. 1: Baumdaten

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, *Ergänzungen Aufnahme PBM*
5	Schwarz-pappel	1	314	10,0	3	3	schräger Wuchs, mehrere Trockenäste, Faulstelle am Kronenansatz
10	Schwarz-pappel	1,2	377	10,0	3	3	2 faule Astabschnitte, mehrere Trockenäste
18	Schwarz-pappel	0,8	251	8,0	3	3	schräger Wuchs, Faulstelle am Stammfuß, mehrere Trockenäste

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, *Ergänzungen Aufnahme PBM*
24	Schwarz-pappel	0,7	220	8,0	3	2	eingeklemmte Krone, schräger Wuchs, mehrere Trockenäste
26	Bergahorn	0,6	188	10,0	3	1	einseitige Krone, U-Zwiesel, mehrere Trockenäste
29	Weißbuche	0,4	126	6,0	2	1	eingeklemmte Krone, 3 Astungswunden
43	Bergahorn	0,4	126	6,0	2	1	mehrere Trockenäste
69	Winterlinde	0,6	188	10,0	2	2	4 Astungswunden > 20 cm Durchmesser, sehr breit
76	Winterlinde	0,8	251	16,0	2	1	mehrere Trockenäste, Spechtbaum mit frischer Höhle vom Buntspecht
91	Bergahorn	0,6	188	13,0	2	1	sehr breit
92	Winterlinde	0,4	126	6,0	2	1	sehr breit, Verletzung am Wurzelanlauf, tiefer Zwiesel
94	Bergahorn	0,5	157	13,0	2	1	tiefer V-Zwiesel, mehrere Trockenäste
106	Bergahorn	0,5	157	3,0	2	1	einseitige Krone
176	Rosskastanie	0,7	220	15,0	2	1	
178	Rosskastanie	0,7	220	14,0	3	2	Faulstelle am Stamm 50 x 80 cm, mehrere kleinere Astungswunden
180	Blaufichte	0,4	126	6,0	2	1	Nest Ringeltaube
182	Rosskastanie	0,8	251	16,0	2	1	mehrere kleinere Astungswunden
192	Rosskastanie	0,7	220	14,0	2	2	aufgefaulter Starkast 30 cm Durchmesser mehrere kleinere Stammverletzungen
199	Rosskastanie	0,5	157	10,0	3	2	Faulstelle am Wurzelanlauf, einseitige Krone
202	Rosskastanie	0,5	157	11,0	3	2	aufgefaulter Starkast 30 cm Durchmesser, mehrere kleinere Stammverletzungen
204	Sandbirke	0,4	126	8,0	3	1	Trockenäste, mehrere kleinere Stammverletzungen; Bruthöhle Kohlmeise

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, *Ergänzungen Aufnahme PBM*
211	Sandbirke	0,4	126	8,0	3	1	2 größere Stammverletzungen 20 x 40 cm; 2 x Bruthöhle Star
212	Rosskastanie	0,6	188	10,0	2	1	mehrere gesunde Astabschnitte
216	Rosskastanie	0,6	188	10,0	2	1	2 gesunde Astabschnitte
239	Sandbirke	0,4	126	8,0	2	1	eingeklemmte Krone
247	Stieleiche	0,4	126	6,0	2	1	
249	Sandbirke	0,4	126	6,0	2	1	einseitige Krone
253	Winterlinde	0,5	157	11,0	2	2	Längsriss mit beginnender Fäule
258	Sandbirke	0,5	157	6,0	2	1	einseitige Krone
273	Rotbuche	0,6	188	16,0	2	2	aufgefaulter Stammriss, Quartier Fledermäuse
296	Walnuss	0,7	220	14,0	2	2	aufgefaulter Seitenast
373	Bergahorn	0,4	126	9,0	2	1	
379	Winterlinde	0,6	188	9,0	2	1	mehrere Trockenäste, *Verletzung am Stammfuß*
380	Spitzahorn	0,7	220	13,0	3	2	Verletzung am Stammfuß, schräger Wuchs
381	Bergahorn	0,4	126	7,0	3	1	einseitige Krone, mehrere Trockenäste
382	Rotbuche	0,9	283	18,0	4	3	abgängig, Buchen-Schleimfluss, mehrere Trockenäste
383	Bergahorn	0,8	251	15,0	2	1	V-Zwiesel
386	Bergahorn	0,5	157	10,0	2	1	kleinere Astungswunden
388	Bergahorn	0,6	188	12,0	2	1	mehrere Trockenäste
390	Rosskastanie	0,5	157	14,0	2	1	einseitige Krone
392	Winterlinde	0,4	126	8,0	3	1	eingeklemmte Krone, mehrere Trockenäste
404	Weißbuche	0,4	126	9,0	2	1	einseitige Krone, *Krone in Teilbereich abgestorben*
409	Rosskastanie	0,7	220	16,0	2	2	Faulstelle am Stamm, Nest Ringeltaube
416	Bergahorn	0,7	220	16,0	2	2	Faulstelle am Stammfuß, mehrere Trockenäste, mehrere Astungswunden

Die Schwarzpappeln (Baum-Nr. 5, 10, 18 und 24) am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt (ABBILDUNGEN 5 bis 8). In unmittelbarer Nähe der Schwarzpappel (Baum-Nr. 24) steht der Bergahorn (Baum-Nr. 26).

Abb. 5: Schwarzpappel (Baum-Nr. 5) mit einer Faulstelle am Kronenansatz
(Quelle: Baumgutachten)

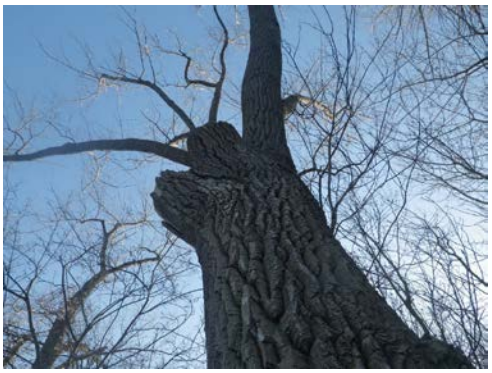


Abb. 6: Schwarzpappel (Baum-Nr. 10) mit 2 faulen Starkast- Abschnitten
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 7: Schwarzpappel (Baum-Nr. 18) mit einer Faulstelle am Stammfuß
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 8: Schwarzpappeln (Baum-Nr. 18 und 24) mit schrägem Wuchs
(Quelle: Baumgutachten)

Die Weißbuche (Baum-Nr. 29) befindet sich ebenfalls am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt. Östlich von ihr stehen der Bergahorn (Baum-Nr. 43) und die Winterlinde (Baum-Nr. 69, ABBILDUNG 9). Etwas weiter südöstlich dieser Bäume befindet sich eine weitere Winterlinde (Baum-Nr. 92).

Abb. 9: Winterlinde (Baum-Nr. 69) mit großen offenen Astungswunden
(Quelle: Baumgutachten)

Südlich der Winterlinde (Baum-Nr. 92) wachsen eine weitere Winterlinde (Baum-Nr. 76) und ein Bergahorn (Baum-Nr. 106). Der Bergahorn (Baum-Nr. 94) steht am südwestlichen Plangebietsrand. Der Bergahorn (Baum-Nr. 91) befindet sich ebenfalls am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt, etwa 30 m nördlich der Weißbuche (Baum-Nr. 29).
Die Blaufichte (Baum-Nr. 180, ABBILDUNG 10), die Sandbirken (Baum-Nr. 204, 211 und 239, ABBILDUNGEN 10, 12-15) und die Walnuss (Baum-Nr. 296, ABBILDUNG 11) befinden sich im südlichen Bereich des Geländes auf bzw. am Rande der Grünfläche, welche von den Klinikumsgebäuden und Verkehrsflächen umgeben ist.

Abb. 10: vorne: Sandbirke (Baum-Nr. 211) mit großer Stammverletzung, Hintergrund Blaufichte (Baum-Nr. 180)
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 11: Walnuss (Baum-Nr. 296) mit aufgefaultem Seitenast
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 12: Sandbirken vorne Baum-Nr. 211, hinten Baum-Nr. 204

Abb. 13: Sandbirke Baum-Nr. 239, eingeklemmte Krone

Abb. 14: Sandbirken Baum-Nr. 204. 211 und 239

Abb. 15: Sandbirke Baum-Nr. 239

Die Bergahorne (Baum-Nr. 373, 386 (ABBILDUNGEN 20 und 21) und 388), die Winterlinde (Baum-Nr. 379, ABBILDUNGEN 16 und 17), der Spitzahorn (Baum-Nr. 380), die Rosskastanie (Baum-Nr. 390, ABBILDUNGEN 18 und 19) und die Weißbuche (Baum-Nr. 404, ABBILDUNG 21) befinden sich am östlichen Rand des Geländes nahe der vorhandenen, kleineren Gebäude. Die Bäume sind zum Teil sehr dicht an den Gebäuden aufgewachsen.

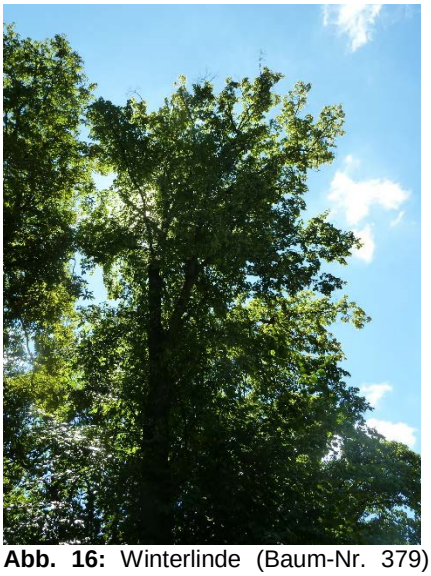


Abb. 16: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Trockenäste

Abb. 17: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Verletzung am Stammfuß

Abb. 18: Rosskastanie (Baum-Nr. 390), einseitige Krone

Abb. 19: Rosskastanie (Baum-Nr. 390)

Abb. 20: Bergahorn (Baum-Nr. 386), kleinere Astwundungen

Abb. 21: links: Weißbuche (Baum-Nr. 404) Krone in Teilbereichen abgestorben, rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 386)

Weiter nördlich dieser Bäume, ebenfalls am östlichen Rand des Geländes, befinden sich drei Bergahorne (Baum-Nr. 416, 383 und 381 (ABBILDUNGEN 24 bis 27)), eine Winterlinde (Baum-Nr. 392, ABBILDUNG 25), eine Rosskastanie (Baum-Nr. 409, ABBILDUNG 23) und eine Rotbuche (Baum-Nr. 382, ABBILDUNG 22).

Abb. 22: Rotbuche (Baum-Nr. 382 mit Buchenschleimfluss
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 23: Rosskastanie (Baum-Nr. 409) mit großer Stammverletzung
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 24: Bergahorn (Baum-Nr. 416) mit einer Faulstelle am Stammfuß
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 25: mehrere Trockenäste bei links: Winterlinde (Baum-Nr. 392) und rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 416)

Abb. 26: Bergahorn (Baum-Nr. 381) einseitige Krone

Abb. 27: Bergahorn (Baum-Nr. 383) V-Zwiesel

Die Winterlinde (Baum-Nr. 253, ABBILDUNG 28), die Rotbuche (Baum-Nr. 273, ABBILDUNG 29), die Rosskastanien (Baum-Nr. 176, 178 (ABBILDGUNG 33), 182, 192 (ABBILDUNG 32), 199, 202 (ABBILDUNG 30) und 212 (ABBILDUNG 31), 216, die Stieleiche (Baum-Nr. 247) und die Sandbirken (Baum-Nr. 249 und 258) befinden sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Bis auf die Sandbirken stehen alle Bäume entlang der vorhandenen versiegelten Verkehrsflächen. Somit bestehen durch die teil- und vollversiegelten Verkehrsflächen schon Beeinträchtigungen im Wurzelbereich. Die Sandbirken, die innerhalb der Grünfläche stehen, sind spontan aufgewachsen und haben sich aufgrund der fehlenden Nutzung des Klinikumgeländes etablieren können.

Abb. 28: Winterlinde (Baum-Nr. 253) Längsriss mit beginnender Fäule
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 29: Rotbuche (Baum-Nr. 273) mit aufgefaultem Stammriss
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 30: Rosskastanie (Baum-Nr. 202) mit aufgefaultem Starkast 30 cm Durchmesser

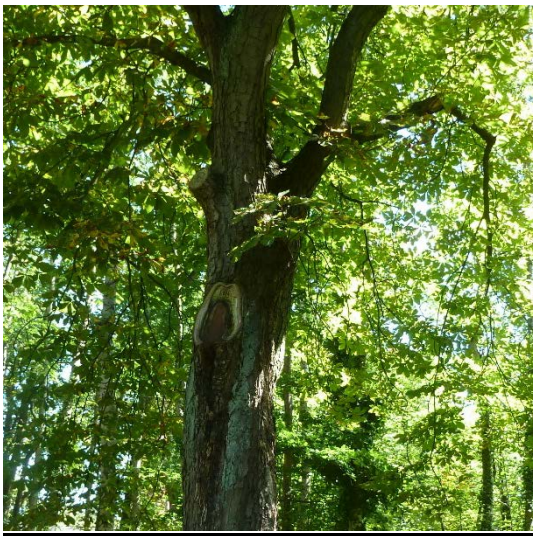


Abb. 31: 2 Rosskastanie (Baum-Nr. 212) mit 2 gesunden Astabschnitten

Abb. 32: Rosskastanie (Baum-Nr. 192) mit aufgefaultem Starkast
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 33: Rosskastanie (Baum-Nr. 178) mit großer Faulstelle am Stamm
(Quelle: Baumgutachten)

Ermittlung Kompensationsumfang

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass” des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume ein folgender Kompensationsbedarf (TABELLE 2).

Tab. 2: Kompensationsbedarf

Baum-Nummer	Gattung/Art	STU [cm]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
5	Schwarzpappel	314	1:3	3	1	2
10	Schwarzpappel	377	1:3	3	1	2
18	Schwarzpappel	251	1:3	3	1	2
24	Schwarzpappel	220	1:2	2	1	1
26	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
29	Weißbuche	126	1:1	1	1	-
43	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
69	Winterlinde	188	1:2	2	1	1
76	Winterlinde	251	1:3	3	1	2
91	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
92	Winterlinde	126	1:1	1	1	-
94	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
106	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
176	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
178	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
180	Blaufichte	126	1:1	1	1	-
182	Rosskastanie	251	1:3	3	1	2
192	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
199	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
202	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
204	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
211	Sandbirke	126	1:1	1	1	-

Baum-Nummer	Gattung/Art	STU [cm]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
212	Rosskastanie	188	1:2	2	1	1
216	Rosskastanie	188	1:2	2	1	1
239	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
247	Stieleiche	126	1:1	1	1	-
249	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
253	Winterlinde	157	1:2	2	1	1
258	Sandbirke	157	1:2	2	1	1
273	Rotbuche	188	1:2	2	1	1
296	Walnuss	220	1:2	2	1	1
373	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
379	Winterlinde	188	1:2	2	1	1
380	Spitzahorn	220	1:2	2	1	1
381	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
382	Rotbuche	283	1:3	3	1	2
383	Bergahorn	251	1:3	3	1	2
386	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
388	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
390	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
392	Winterlinde	126	1:1	1	1	-
404	Weißbuche	126	1:1	1	1	-
409	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
416	Bergahorn	220	1:2	2	1	1
Summe Kompensationsbedarf				**82 Bäume**	**44 Bäume**	**38 Bäume**

Es sind 44 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € zu leisten.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensations-erlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe

von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).
Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Schlussbemerkung
Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.
Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umgesetzt. Die Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Zusätzlich werden Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € geleistet.

Mit der Anpflanzung von 44 einheimischen und standortgerechten Bäumen sowie einer Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 15.200,00 € ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Gutachters BAUER vor. Darin werden die Ergebnisse bezüglich der Fällung/ Rodung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Plangebiet zusammenfassend dargestellt.

Gehölzbestand
Der Gehölzbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Eine Bedeutung für Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststandorte besiedeln, besteht nicht. Insbesondere die zur Fällung/Rodung vorgesehenen Bäume, die zwischenzeitlich bereits gerodet wurden, besitzen keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist mehrere Kleinhöhlen auf, die von Meisen und Kleibern genutzt werden. Diese Höhlen, die ohnehin keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate darstellen, bleiben überwiegend erhalten, da nur wenige Altbäume gefällt werden.

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Fledermausarten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung weitgehend auszuschließen. Eine gelegentliche Nutzung der Gehölze als Übergangsquartier ist nicht auszuschließen.

Die Entfernung der Gehölze sollte im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Gebäudebestand
Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus konnten im intensiv untersuchten Gebäudebestand nicht festgestellt werden. Es besteht lediglich eine nachge-ordnete Bedeutung der untersuchten Gebäude als potenzieller Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier.
Gemäß Gutachten befinden sich im und am begutachteten Gebäudebestand keine Quartiere von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten.

Die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung Gebäude sollte im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Gemäß AFB wurde der Abbruch der Gebäude bis zum 15. März 2017 empfohlen. Bisher ist er nicht erfolgt (Stand: Januar 2018). Bei weiterem Leerstand des teilweise ausgebrannten Gebäudebestandes können ansonsten durch Fassadenöffnungen zukünftig weitere artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen, die einen Abbruch der Gebäude maßgeblich verzögern können. Infolge des Leerstandes der Gebäude sind nahezu alle Gebäude offen und somit durch Brutvogelarten auch im Inneren nutzbar. Sollte der Abbruch des Gebäudebestandes nicht zügig erfolgen ist mit einer Besiedlung der Gebäude zu rechnen.
Wenn der Gebäudeabriss nicht in der Zeit vom 1. September bis zum 15. März eines Jahres erfolgt, ist der Bestand neu zu bewerten bzw. ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Die ökolo-gische Baubegleitung ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.

13. Immissions- und Klimaschutz

13.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.
Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.
Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.
Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Sie ist also bereits baulich genutzt und befindet sich zudem im Innenbereich.
Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

13.2 Immissionsschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere Straßen sowie im Osten eine Bahnstrecke. Ebenfalls östlich sind gewerbliche Nutzungen ansässig. In südwestlicher Richtung befinden sich ein Fußballplatz sowie mehrere Tennisplätze.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Seniorenpflegeeinrichtung wird als vereinbar mit der baulichen Umgebung, maßgeblich geprägt durch Allgemeine Wohngebiete, gesehen. Im Vergleich zum derzeitigen ungenutzten Zustand des ehemaligen Krankenhauses ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten.
Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man auf jeden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten ausgehen muss; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen.

Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16. Januar 2018

Zum Nachweis gesunder Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ erforderlich. Hierfür wurde das Immissionsgutachten Nr. 1701E durch das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, Ing. grad., Beethovenstraße 16, 35606 Solms, (Stand: 16. Januar 2018) erstellt. Es bestand die Aufgabe zu untersuchen, ob für die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten die von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche die Orientierungswerte, Immissionsrichtwerte sowie Immissionsgrenzwerte - je nach Lärmquelle - eingehalten werden. Die in der Umgebung des Plangebietes liegenden Straßen, die östlich des Plangebietes befindliche Bahnstrecke, in der Umgebung des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen sowie der südwestlich des Plangebiets liegende Fußballplatz und die Tennisplätze wurden dabei betrachtet. Gutachterlich wurden untersucht und bewertet:

- Verkehrslärm (Straßen- und Bahnverkehr),
- Gewerbelärm,
- Sportanlagenlärm.

Zur Ermittlung der einwirkenden Geräusche wurde eine Schallausbreitungs-rechnung durchgeführt; die zu Grunde gelegten Verkehrsdaten der Straße, Streckenbelegungszahlen der Bahnstrecke, Nutzungsdaten der Gewerbebetriebe und der Sportanlagen wurden ermittelt und im Gutachten dargelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bewertet, Alternativen betrachtet und Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen wurden erarbeitet. Im Gutachten wird die Situation wie folgt bewertet:

Straßen- und Bahnverkehr:

- Die Prognoseberechnungen zum Verkehrsaufkommen führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005; ebenso teilweise zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV.
- Maßgeblich für die Höhe der Überschreitungen ist zur Tagzeit der Straßen-verkehr Lenensruher Weg; zur Nachtzeit überwiegen die Geräusche des Bahnverkehrs.

Gewerbe:

- Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet.
- Der Betrieb der Holzschredderanlage auf dem Gelände der Fa. Stürmer, der zu Überschreitungen der Orientierungswerte führt, wird als sogenanntes seltenes Ereignis nach TA Lärm mit geltenden erhöhten Immissionsrichtwerten betrachtet.

Sportanlagen:

- Die ermittelten Beurteilungspegel halten die für die Ruhezeit sonntags nachmittags und abends geltenden Immissionsrichtwerte für die derzeitige Nutzung mit bis zu 70 Zuschauern sowie auch mit bis zu 300 Zuschauern im Bereich der geplanten Wohnhäuser ein.
- Sofern innerhalb der morgendlichen Ruhezeit Spielbetrieb mit Zuschauern erfolgt, können sich geringe Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser im Plangebiet ergeben.

Unter Beachtung der vorgenommenen gutachterlichen Bewertung sind somit für den Gewerbelärm und den Sportanlagenlärm keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich; jedoch sind Maßnahmen zum Schallschutz für den Verkehrslärm erforderlich. Im Gutachten wurden im Hinblick auf Maßnahmen für den Straßen- und Bahnverkehr verschiedene Szenarien betrachtet.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Bahnverkehrs

- mit teilweiser Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (nur textliche Festsetzung 5.1) an der Bahnstrecke,
- ohne Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke,

führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der geltenden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Als maßgeblich für die Höhe der Überschreitungen wird zur

Tagzeit der Straßenverkehr auf dem Lenensruher Weg und zur Nachtzeit der Bahnverkehr aufgeführt.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude nicht verfolgt.
Als mögliche Maßnahme zur Minderung der Geräuscheinwirkung des Straßen- und Bahnverkehrs wird die komplette Lärmschutzeinrichtung (inklusive Erweiterung) im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 geprüft:

- komplette Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (textliche Festsetzung 5.1 und 5.2) an der Bahnstrecke.

Auch unter Berücksichtigung der kompletten Lärmschutzeinrichtung werden teilweise noch die Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts überschritten.
Somit wurden andere Schallschutzmaßnahmen geprüft:

- Ausdehnung der Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h östlich des Plangebietes auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße Dahlberg.

Hierbei wurden die Fälle mit teilweiser, kompletter und ohne Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 berücksichtigt.
Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg kann in allen 3 Fällen (mit teilweiser, kompletter und ohne Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 78/11/2) die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes zur Tagzeit an allen Immissionsorten erreicht werden; jedoch verbleiben zur Nachtzeit noch Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes an einigen Immissionsorten (besonders im Sondergebiet "Seniorenpflegeeinrichtung" und im Allgemeinen Wohngebiet am geplanten Gebäude am Lenensruher Weg) bis zu 5 dB bzw. 6 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an einigen Immissionsorten tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten.
Die Erweiterung der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße "Dahlberg" erscheint vor der geplanten Nutzung als Seniorenpflegeeinrichtung und auch vor dem Hintergrund der Erweiterung der Schule sinnvoll. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme (30 km/h) unter Berücksichtigung der gutachterlich getroffenen Annahmen obliegt der Hansestadt Wismar. Die für die Anordnung der Geschwindigkeitsbeschränkung zuständige Behörde (Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrsangelegenheiten) hat in Aussicht gestellt, dem Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung bei Erstellung und Inbetriebnahme der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Nutzung stattzugeben.

Um Auswirkungen einer veränderten Gebäudeanordnung innerhalb des Plangeltungsbereiches zu prüfen, wurde das geplante Pflegezentrum um etwa 50 m nach Westen verschoben. Die Kombination mit kompletter Lärmschutz-einrichtung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg wurde betrachtet. Auch in diesem Fall wird der Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit um bis zu 3 dB überschritten. Es zeigt sich, dass auch mit einer veränderten Gebäudeanordnung die Immissionsgrenzwerte nachts nicht eingehalten werden können.

Da weitere aktive Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen insbesondere zur Nachtzeit nicht ersichtlich sind, wurde seitens des Gutachters die

Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.
Für schutzwürdige Räume sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Es wird derzeit auf die baurechtlich bindend eingeführte Norm von 1989 abgestellt.
Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde für folgende Fälle vorgenommen:

- mit Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke gemäß Festsetzung 5.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg,
- mit Berücksichtigung der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung gemäß Festsetzungen 5.1 und 5.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg,
- ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Die Betrachtung dieser 3 Fälle wurde vorgenommen, da derzeit der Zeitpunkt der Errichtung der Lärmschutzeinrichtung (komplett oder teilweise) nicht sicher ist; eine rechtliche Sicherung der Errichtung und des dauerhaften Erhalts der Lärmschutzeinrichtung ist nicht vereinbart. Dies wäre jedoch notwendig, um die Festsetzung aufgrund der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung zu treffen. Die Möglichkeit, dass die vollständig ausgeführte Lärmschutzeinrichtung zu einem späteren Fall ausgeführt wird (komplett oder teilweise), hätte man dann über ein aufschiebend bedingtes Baurecht berücksichtigen können.
Unter dem Aspekt, dass sich die ermittelten Lärmpegelbereiche für die vorgenannten 3 Fälle nicht wesentlich voneinander unterscheiden (sh. Abbildungen 20, 21 und 22 des Immissionsgutachtens Nr. 1701E), und die Errichtung und der Erhalt der Lärmschutzeinrichtung - wie vorhergehend aufgeführt - rechtlich nicht gesichert ist, legt die Hansestadt Wismar für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes somit die Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße Dahlberg zugrunde.

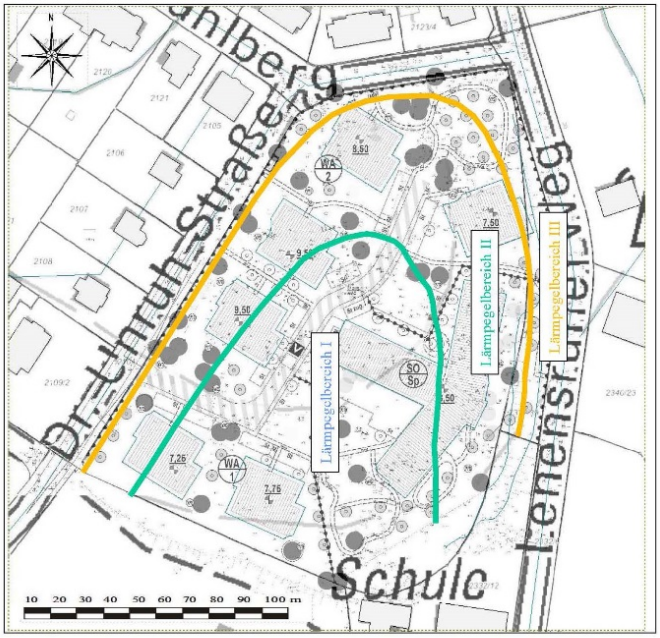


Abb. 20 : Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke gemäß Festsetzungen (Pkt. 5.1) im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Abb. 34: Auszug mit Darstellung der Abbildung 20 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

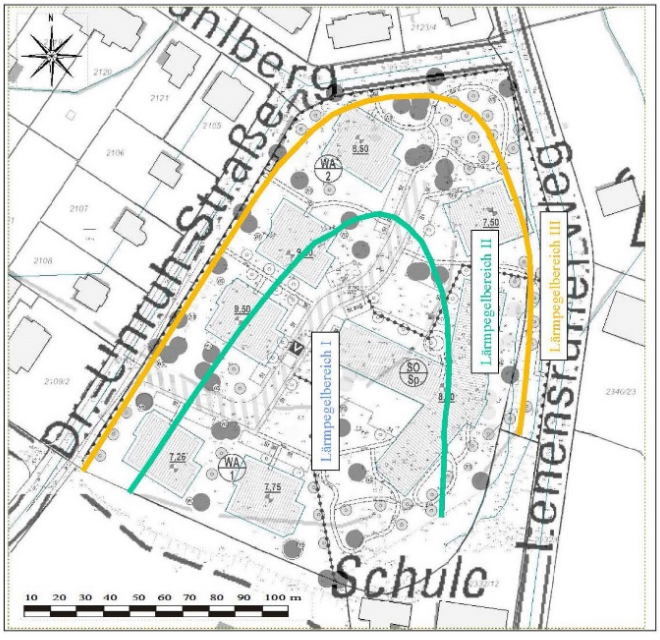


Abb. 21 : Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Abb. 35: Auszug mit Darstellung der Abbildung 21 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

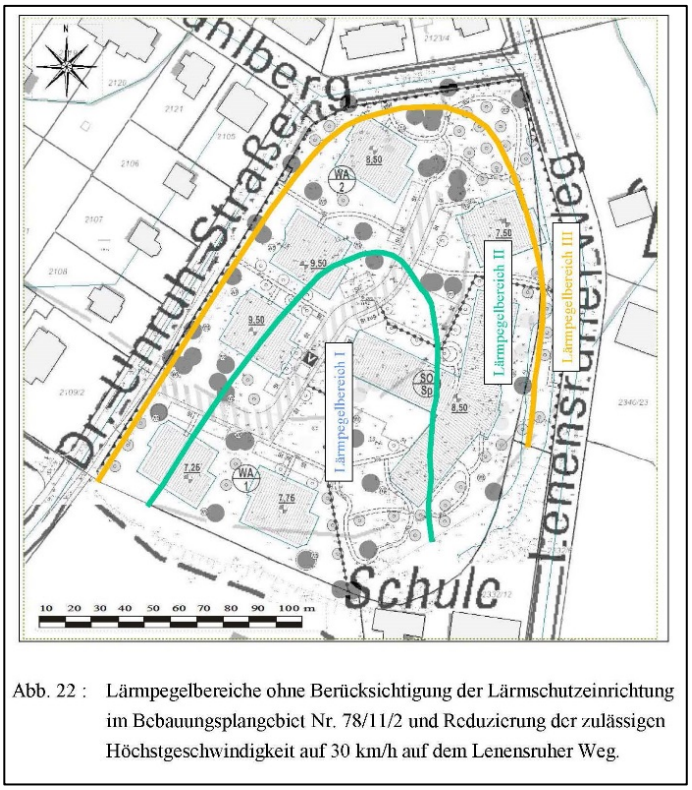


Abb. 22 : Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Abb. 36: Auszug mit Darstellung der Abbildung 22 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass im Inneren der Gebäude durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Die Anordnung der schutzwürdigen Räume auf der lärmabgewandten Seite wurde nicht als Festsetzung formuliert, da die beabsichtigte Nutzung hierfür nicht geeignet erscheint (Wohngebäude mit kleinen Wohnungen, Seniorenpflegeeinrichtung mit Zimmern).

Außenwohnbereiche:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit gelten auch in den Außenwohnbereichen, wie dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien; dies betrifft den Verkehrslärm. Maßgeblich ist der Fall ohne Lärmschutz an der Bahnstrecke und reduzierter zulässiger Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg zugrunde zu legen. An einigen Immissionsorten können die Orientierungswerte tags nicht eingehalten werden (Überschreitung um bis zu 4 dB). Entgegen des Vorschlags des Gutachters, den Bewohnern die Entscheidung zur (Teil)-Verglasung von Balkonen zu überlassen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung zur Einhaltung der Orientierungswerte getroffen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen. Siehe auch Pkt. 7.8 dieser Begründung.

Es wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglichen Festsetzungen unter dem Punkt 7.8 dieser Begründung verwiesen.

Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB vom 12. Juli 2018

Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die angrenzende Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg gutachterlich betrachtet.

Die Schutzbedürftigkeit des Gebietes westlich der Dr.-Unruh-Straße wird wie für ein Allgemeines Wohngebiet angenommen, ebenso für das Gebiet nördlich des Plangebiets am Dahlberg.

Das Plangebiet und die immissionsschutzrelevante Umgebung wurden auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und der Ortsbesichtigung digitalisiert. Erfasst wurden die Geländetopografie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen und die Immissionsorte.
Die Emissionsdaten wurden entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers sowie unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen ermittelt. Dabei wurden sowohl die geplante Pflegeeinrichtung als auch das geplante Wohnen berücksichtigt und für die Durchführung der Schallausbreitungsberechnung verwendet (Betriebsbeschreibung Pflegeeinrichtung inkl. Stellplätze, Stellplätze im Bereich der Wohnbebauung).
Die berechneten Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.
Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde ermittelt, dass Maßnahmen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht zu treffen sind. Relevante Vorbelastungen im Bereich der Immissionsorte an der Dr.-Unruh-Straße durch andere gewerbliche Anlagen, insbesondere zur Nachtzeit, wurden anlässlich eines Ortstermins nicht festgestellt. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zur Tag- und Nachtzeit für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB.
Im Bereich der geplanten Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zur Tag- und Nachtzeit.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden deutlich unterschritten.

Gutachterliche Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018

Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm (Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB vom 12. Juli 2018) hinaus auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.
Im Ergebnis ist hier zu entnehmen, dass sich für den Bestand zur Tagzeit teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes (55 dB(A)) der DIN 18005 ergeben; zur Nachtzeit wird der Orientierungswert (45 dB(A)) der DIN 18005 knapp eingehalten.
Mit Berücksichtigung des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs der geplanten Pflegeeinrichtung und der geplanten Wohnhäuser ergibt sich zur Tagzeit eine

geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 1 dB(A)). Zur Nachtzeit beträgt die Erhöhung der Beurteilungspegel 2 bis 4 dB(A).
Die Beurteilungspegel allein aufgrund der vorliegenden Planung (Pflegeeinrichtung und Wohnhäuser) liegen sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit jeweils unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.
Für den Gesamtverkehr (Bestand zuzüglich Planung) zur Tag- und Nachtzeit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sicher eingehalten.

14. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.
Derzeit wird das Plangebiet allein über den Kreuzungspunkt Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erreicht. Künftig soll das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar über die Dr.-Unruh-Straße westlich des Plangebietes verkehrlich (Kfz) erschlossen werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Straße) und auf dem Grundstück anzulegende Wege und Fußwege, die auch an die umliegenden öffentlichen Straßen anbinden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.
Im Zuge der Abwägung hat sich die Hansestadt Wismar nochmals mit der verkehrlichen (insbesondere Kfz-Verkehr) Erschließung des Plangebiets auseinandergesetzt. Dazu wurde die Bestandssituation betrachtet und die verschiedenen Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung untersucht. Eine Zufahrt über die Kanalstraße konnte aus topografischen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Dazu wurde eine Variantenuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes geführt. Die Variantenuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis stellte sich die Variante der Anbindung über die Dr.-Unruh-Straße als am günstigsten heraus. Darüber hinaus sind weitere Anbindungen des Plangebiets für den fußläufigen Verkehr an die angrenzenden Straßen vorgesehen, jedoch sind diese nicht festgesetzt.
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Dr.-Unruh-Straße wurde unter Einbeziehung der Verkehrsbehörde festgesetzt.
Die angrenzenden Straßen sind öffentliche Straßen und geeignet für die Aufnahme des anlagenbezogenen Verkehrs des Plangebietes; eine Beschränkung der Befahrbarkeit ist nicht vorhanden und nicht ausgeschildert.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Die Breite der Gehwege von 1,70 m berücksichtigt einen Verkehrsraum von 1,20 m für Rollstuhlfahrer/ Personen mit Rollatoren zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,25 m. Mit der im Konzept beabsichtigten Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern wird der Sicherheitsaspekt bei der beabsichtigten Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Pflegezentrums hinreichend gewürdigt. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch keine Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern festgesetzt werden; der im Bebauungsplan dargestellte Straßenquerschnitt besitzt einen empfehlenden Charakter.

Die Erschließungsstraße ist am Ende mit einer Wendemöglichkeit versehen und wurde während des Planaufstellungsverfahrens entsprechend festgesetzt. Die

vorgesehene Wendeanlage entspricht RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 für einen zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6,00 m.

Die Hansestadt Wismar hat eine Stellplatzsatzung erlassen (*"Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung").* Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben. In den vorliegenden Bebauungsplan wurden entsprechende Regelungen aufgenommen. Hierzu sh. auch Pkt. 9.7 dieser Begründung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nunmehr in den Außenanlagen 99 Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie 17 Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen, um die Baugebiete mit den erforderlichen Stellplätzen zu versorgen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; offene Stellplätze (nicht überdachte) sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig; ausnahmsweise kann auch die private Verkehrsfläche für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Dieser Stellplatzschlüssel berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit zuzüglich 10% für Gäste. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt.
Überschläglich wurden die Flächen für die Stellplätze unter Zugrundelegung des vorliegenden baulichen Konzeptes geprüft. Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten sechs Häuser mit je 15 Wohneinheiten, also insgesamt 90 Wohn-einheiten geplant.
Das Pflegezentrum ist mit bis zu 130 Plätzen vorgesehen.
Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/ Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil.
Da sich die weiteren zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, nicht störende Handwerksbetriebe etc. dem Nutzungszweck Seniorenpflegeeinrichtung dienen und mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen müssen, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen mit dem gewählten Stellplatzschlüssel abgedeckt sind und eine zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht erforderlich ist.
Den Anforderungen an den Stellplatzbedarf ist nachzukommen; bei der Anordnung der Flächen für die Stellplätze wurde - soweit möglich - versucht, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

15. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der vormaligen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie der Bebauung in der Umgebung ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar durch den vorhandenen Leitungsbestand und notwendige Erweiterungen des Leitungsbestandes im Lenensruher Weg und in der Dr.-Unruh-Straße sichergestellt ist.
Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.
Die Hansestadt Wismar hat die "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Hansestadt Wismar (Abwassersatzung der Hansestadt Wismar)" in der Fassung der 1. Änderung erlassen. Hiernach besteht Anschluss- und Benutzerzwang.
Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung zu schaffen.

15.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Das Unternehmen wurde am Verfahren beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass für die Trinkwasserversorgung eine Versorgungsleitung durch das Plan-gebiet zu verlegen ist. Die Verlegung erfolgt innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße. Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trasse wurde innerhalb der Baugebietsfläche dargestellt und nachrichtlich übernommen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind durch den Vorhabenträger mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Bauleitplanung eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu treffen ist; ggf. ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung ist zu beachten.
Die Hansestadt Wismar hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen.
Der Betrieb wurde am Verfahren beteiligt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar zu vereinbaren. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden. Die weitere Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist im Zuge der weiterführenden Planung durch den Vorhabenträger abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Bauleitplanung eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb zu treffen ist; ggf. ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Trennsystem abzuleiten.

Es wird auf die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung verwiesen.
Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung in den südlich gelegenen "Volkshausgraben" (Gewässer II. Ordnung). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den "Volkshausgraben" möglich, wobei die Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Dazu sind entsprechend dem Erfordernis technische Einrichtungen zu schaffen. Diese sind innerhalb des Plangebietes bspw. als Nebenanlagen zulässig und entsprechend zu errichten. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich. Die Variabilität zur Anordnung der Regenwasserrückhaltebecken soll gewährleistet werden.
Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern; dies ist jedoch nach derzeitigem Stand nicht geplant. Im Falle der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungs-anlagen zu erbringen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Vorsorglich wird auf die zukünftige Lage in der Trinkwasserschutzzone III A und die daraus resultierenden Anforderungen verwiesen.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenzuspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten (sh. auch vorhergehend). Vor Satzungsbeschluss wurde diesem Regenwasserkonzept seitens der zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe Wismar zugestimmt, vorbehaltlich weitergehender Anpassungen in nachgelagerten Planungsphasen.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen von privaten Einwendern, die durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung der diesbezüglichen Situation befürchten, hat der EVB (Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Schreiben vom 13.08.2018) mitgeteilt, dass es gegenüber den aktuellen Verhältnissen zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes kommt; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt.
Durch die beschriebenen Maßnahmen wird eine schadlose Regenentwässerung sichergestellt.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und

damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind jedoch in jedem Fall die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild fließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. *„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kuper, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“* (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de). Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus.

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Hansestadt Wismar sichert die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz). Gemäß dem vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Brandschutznachweis ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h über 2 Stunden zu sichern; die Hydranten im Umkreis von 300 sind heranzuziehen. Sollten noch weitere Hydranten erforderlich sein, sind diese im Zuge der Erschließung durch den Vorhabenträger zu errichten.

Die Stadtwerke Wismar GmbH stellt laut Konzessionsvertrag mit der Hansestadt Wismar Löschwasser nach Möglichkeit zur Verfügung. Der Einbau von Hydranten erfolgt bei technischer Notwendigkeit; Standorte für zusätzliche Hydranten müssen den Stadtwerken benannt werden. Für die dauerhafte Bereit-stellung der benötigten Löschwasserkapazität ist eine zweiseitige Einbindung erforderlich.

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität bei Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist die Installation von technischen Einrichtungen, die dem entgegenwirken bzw. das Risiko mindern, zu prüfen. Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen im Anschluss an Trinkwasserinstallationen ist darauf zu achten, dass sich stagnierendes Wasser nicht bilden kann oder ganz von der Trinkwasserversorgungsanlage ferngehalten wird. Die geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften sind im Zuge der weiterführenden Planung zu beachten.

Die Anforderungen an den Objektschutz sind im Rahmen der Planung und Durchführung des Vorhabens zu beachten.

15.5 Energieversorgung/ Gasversorgung

Ein Fernwärmenetz ist im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Seitens des Vorhabenträgers bestehen nach derzeitigem Stand keine konkreten Angaben zur Erstellung eines Nahwärmenetzes innerhalb des Bebauungsplanes, wie z.B. Blockheizkraftwerk oder ähnliches. Dies kann im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entsprechend geprüft werden.

Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sind für die Strom- bzw. Gasversorgung zuständig und wurden am Aufstellungs-verfahren des Bebauungsplanes beteiligt. Eine Versorgung mit Gas wäre möglich.

15.6 Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an das Telekommunikationsnetz in der Umgebung des Plangebietes möglich ist. Innerhalb des Plangebietes stehen für die Leitungsführung private Flächen zur Verfügung. Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, teilweise bereits außer Betrieb. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Anforderungen der Telekom zu beachten. Es sind geeignete und ausreichende Trassen bereit zu halten. Weitergehende Abstimmungen sind in der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

15.7 Abfallentsorgung

Der Vorhabenträger wird die Abfallentsorgung im Plangeltungsbereich über die private Straße regeln. Das Entsorgungsfahrzeug des zuständigen Entsorgungsbetriebes soll entsprechend auf dem Grundstück wenden. Eine Wendeanlage ist innerhalb der Vorhabenfläche am Ende der privaten Erschließungsstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich während des Aufstellungs-verfahrens ergänzt. Die vorgesehene Wendeanlage entspricht RASt 06 (Richt-linien für die Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 für einen zweiseitigen Wende-hammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6,00 m. Ggf. wird eine Regelung zwischen dem Vorhabeträger und dem zuständigen Entsorgungsunternehmen getroffen.

Während der Baumaßnahmen ist eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sicherzustellen. 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.

16. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,26 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Baugebiete		**21.137**
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (davon innerhalb der Baugrenze)	4.162 (1.216)*	
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (davon innerhalb der Baugrenze)	9.900 (2.407)*	
Sonstiges Sondergebiet "Senioren-pflegeeinrichtung" (davon innerhalb der Baugrenze)	7.075 (2.148)*	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privat, verkehrsberuhigter Bereich		**1.536**
Flächen für Stellplätze		**2.680***
Umgrenzung der Fläche für Stell-plätze innerhalb WA 1 innerhalb WA 2 innerhalb SO	 953* 1.062* 665*	
Fläche des Geltungsbereiches		**22.673 m² ≈ 2,26 ha**

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

17. Auswirkungen der Planung

17.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Hansestadt Wismar. Es ist mit mehreren Gebäuden bebaut und wurde in der Vergangenheit als städtisches Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Vor einigen Jahren wurde die Nutzung aufgegeben; die Gebäude stehen leer.
Eine weitere Nutzung als Krankenhausstandort ist nicht beabsichtigt; das Krankenhaus hat an seinem Standort am Friedenshof bereits entsprechende Möglichkeiten genutzt.
Unter Berücksichtigung des Planungszieles wird die Nutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet ebenfalls nicht verfolgt. Die vorhandenen Gebäude werden abgebrochen und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neubebauung für eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung sowie für erfolgen.

17.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt nicht weiter von der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße. Es wird eine neue Anbindung von der Dr.-Unruh-Straße planungsrechtlich festgesetzt. Fußläufige Anbindungen an die angrenzenden öffentlichen Straßen sind davon unberührt und auch vorgesehen.
Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes in dem Maße vorgesehen, dass der Bedarf aufgrund der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann.
Mit der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der derzeitigen Situation des Leerstandes. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Die Auswirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen wurden gutachterlich betrachtet. Gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
Die Belange des Schallschutzes aufgrund von Nutzungen in der Umgebung, die auf das Plangebiet wirken, werden beachtet. Ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) wurde während des Verfahrens erstellt; entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden festgesetzt.
Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die Umgebung wurden während des Planuaufstellungsverfahrens betrachtet. Dazu wurden ebenfalls gutachterliche Betrachtungen vorgenommen.

17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des geplanten Konzeptes, welches die Errichtung einer Seniorenresidenz mit Pflegezentrum zum Ziel hat, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren oder Pflegebedürftige innerhalb des Plangebietes selbst gedeckt werden kann. Darüber hinaus können ggf. auch die Senioren oder pflegebedürftigen Personen in der Umgebung die geplante Einrichtung nutzen und somit davon profitieren. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Bedarf für die Infrastruktur für öffentliche Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze oder ähnliches ausgelöst wird.

17.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Pkt. "10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung" dieser Begründung verwiesen.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Pkt. "13.2 Immissionsschutz" und dem Pkt. "7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Ein-wirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" sowie unter Punkt "10.1 Schutzgut Mensch" dieser Begründung verwiesen.

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume. Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein

Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.
Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1in der Gemarkung Wismar umgesetzt. Die Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Zusätzlich werden Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € geleistet.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

18.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

18.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

18.3 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushalts-gesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies

trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärme-sonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

18.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeit-raum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 16.6 - Ökologische Baubegleitung.

18.5 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronen-traufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemein-gültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

18.6 Ökologische Baubegleitung

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetations-beständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden, z.B. durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

Artenschutzrechtliche Belange
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutz-rechtliche Tatbestände zu vermeiden.

18.7 Belange des Bodenschutzes

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrundunter-suchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche einer Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

18.8 Baudenkmale/ Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:
- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erd-arbeiten Funde

oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

18.9 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

18.10 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

18.11 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

18.12 Immissionsschutz

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg“ auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

18.13 Sichtfelder

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

18.14 Trinkwasserleitung

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen.
Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplans Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am …….. gebilligt.

Hansestadt Wismar, den (Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de

Anhang

Anhang 1
Darstellung Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber dem Bestand und der Umgebung

Anhang 2
Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar

VERMESSUNGSBÜRO
LOTHAR BAUER · KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: Bauer-Siwek@BDVI.de

vereinfachter Lageplan im Maßstab ~~1: 500~~

Antragsnummer: **5108-01-5**
Ergänzung Trauf- und Firsthöhen
Seniorenresidenz 'Dr.-Unruh-Straße'
Dr.-Unruh-Straße, Dahlberg
Höhensystem: HN76

Datum: 27.07.2018
Gemeinde: Wismar, Hansestadt
Gemarkung: Wismar
Flur: 1

Schema-Schnitt 1
Schema-Schnitt 2
Schema-Schnitt 3
Schema-Schnitt 4
Schema-Schnitt 5
Schema-Schnitt 6

Haus A
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,07
OK-Dach zul = 18,57
Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,75
OK-Dach = 17,14
(7,75+9,39)

Haus B
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 7,51
OK-Dach zul = 18,01
Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,25
OK-Dach = 16,64
(7,25+9,39)

Haus C
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,73
OK-Dach zul = 20,23
Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Haus D
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,87
OK-Dach zul = 20,37
Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Haus E
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,73
OK-Dach zul = 19,23
Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

Haus F
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach zul = 19,00
Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

Pflege
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,97
OK-Dach zul = 22,97
Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 21,20
(8,50+12,70)

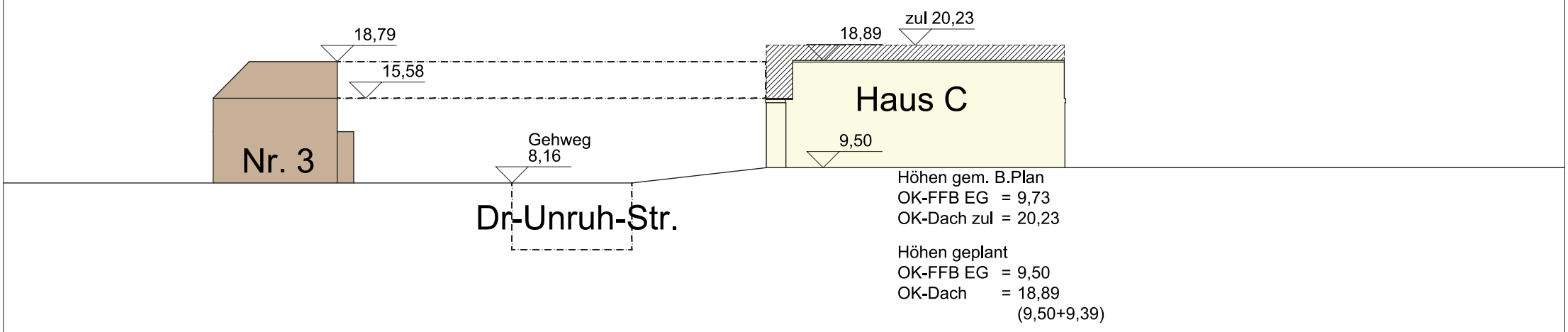
Wismar Dahlberg
Höhen Planung / Bestand
Plan 1 : Lageplan

Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Entwurfsplanung 31.07.2018

Bestand Nachbarschaft

geplante Gebäude

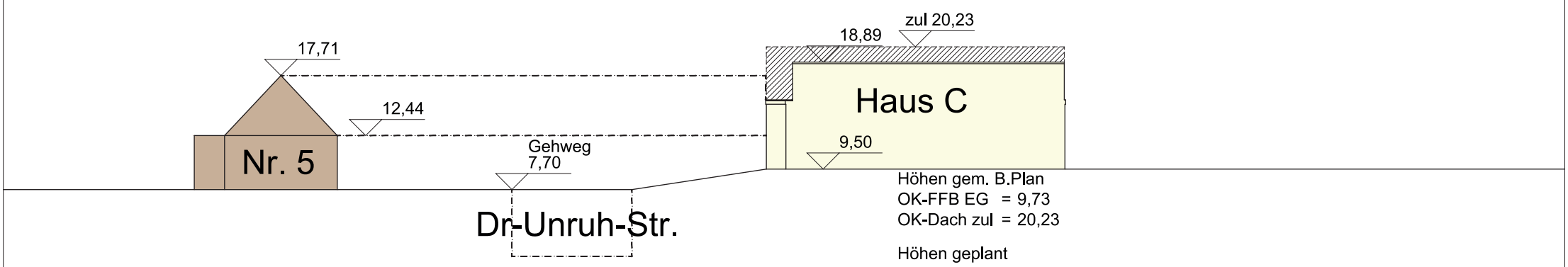
Schema-Schnitt 3



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,73
OK-Dach zul = 20,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

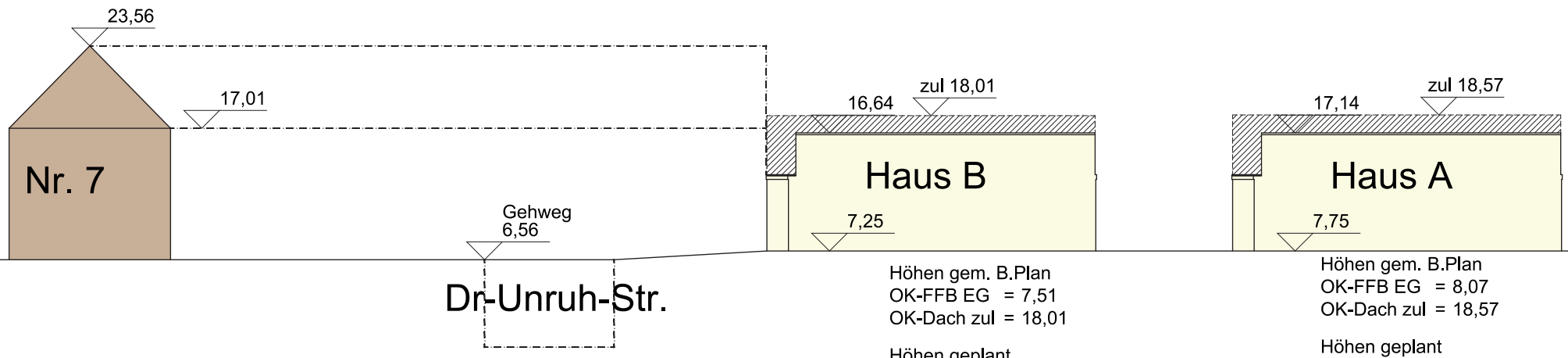
Schema-Schnitt 2



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,73
OK-Dach zul = 20,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Schema-Schnitt 1



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 7,51
OK-Dach zul = 18,01

Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,25
OK-Dach = 16,64
(7,25+9,39)

Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,07
OK-Dach zul = 18,57

Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,75
OK-Dach = 17,14
(7,75+9,39)

Wismar Dahlberg
Höhen Planung / Bestand
Plan 2 : Schema-Schnitte T1

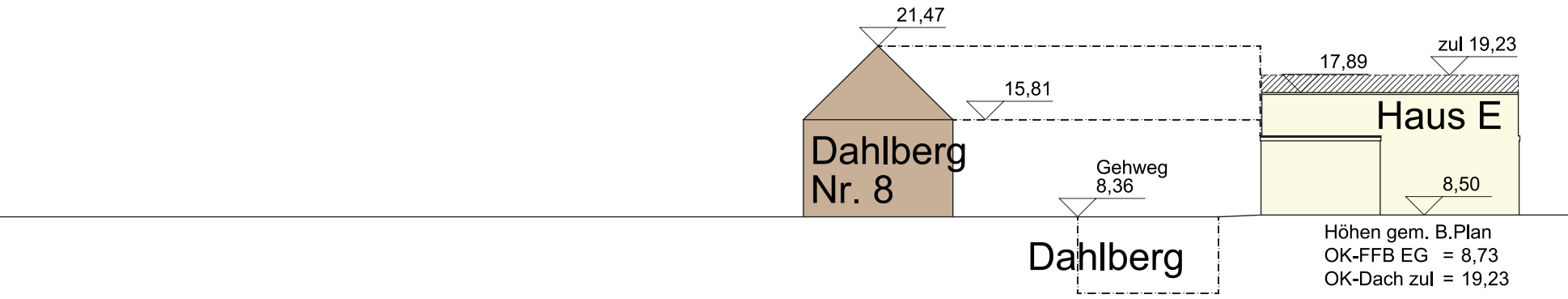
Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Entwurfsplanung 31.07.2018

Bestand
Nachbarschaft

geplante
Gebäude

zulässige Höhen
gem. B-Plan

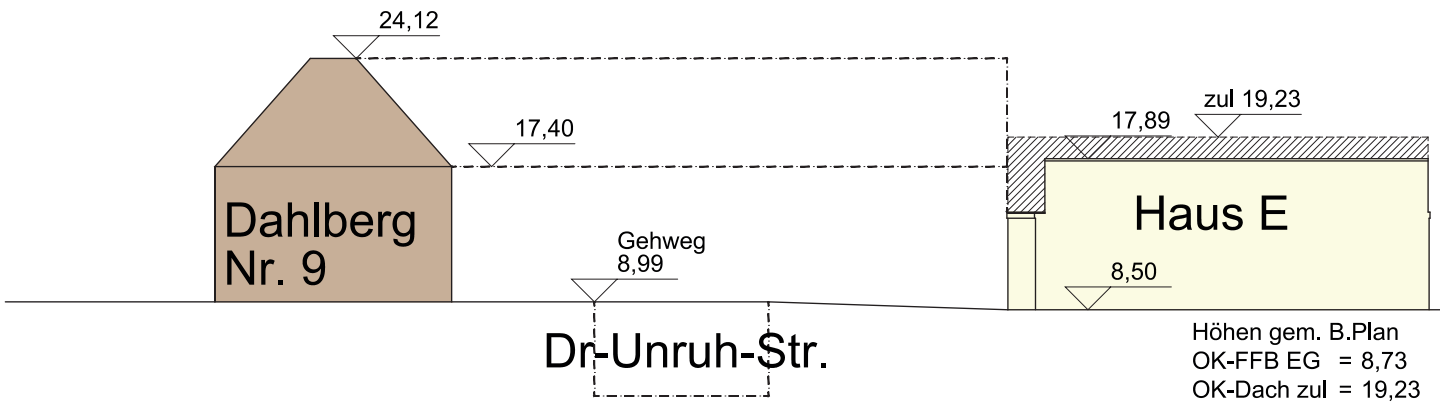
Schema-Schnitt 6



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,73
OK-Dach zul = 19,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

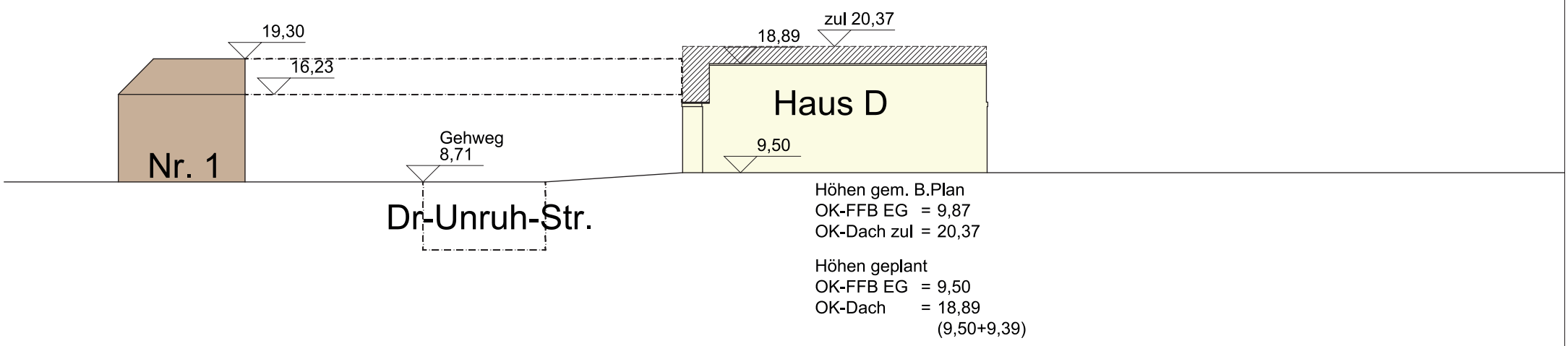
Schema-Schnitt 5



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,73
OK-Dach zul = 19,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

Schema-Schnitt 4



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,87
OK-Dach zul = 20,37

Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Wismar Dahlberg
Höhen Planung / Bestand
Plan 3 : Schema-Schnitte T2

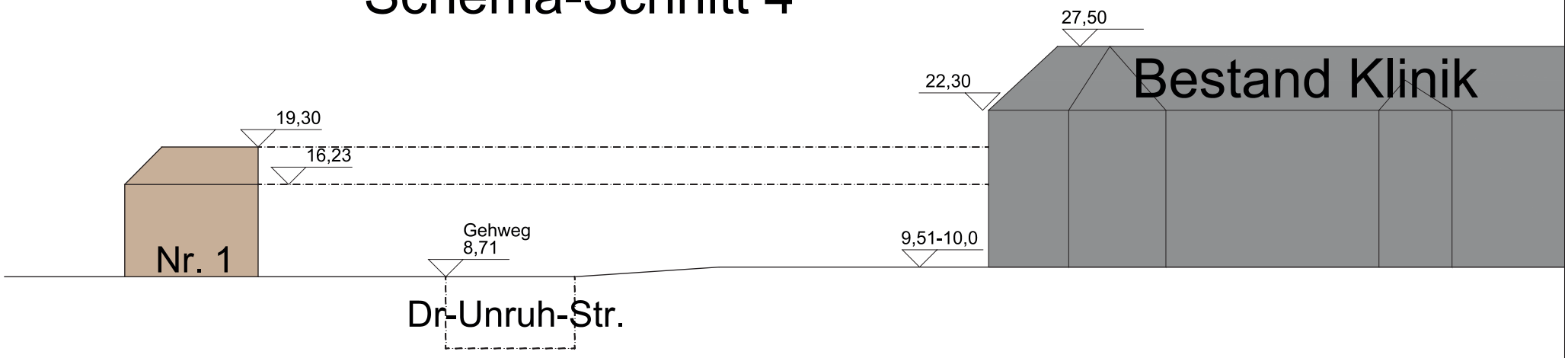
Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Entwurfsplanung 31.07.2018

Bestand Nachbarschaft

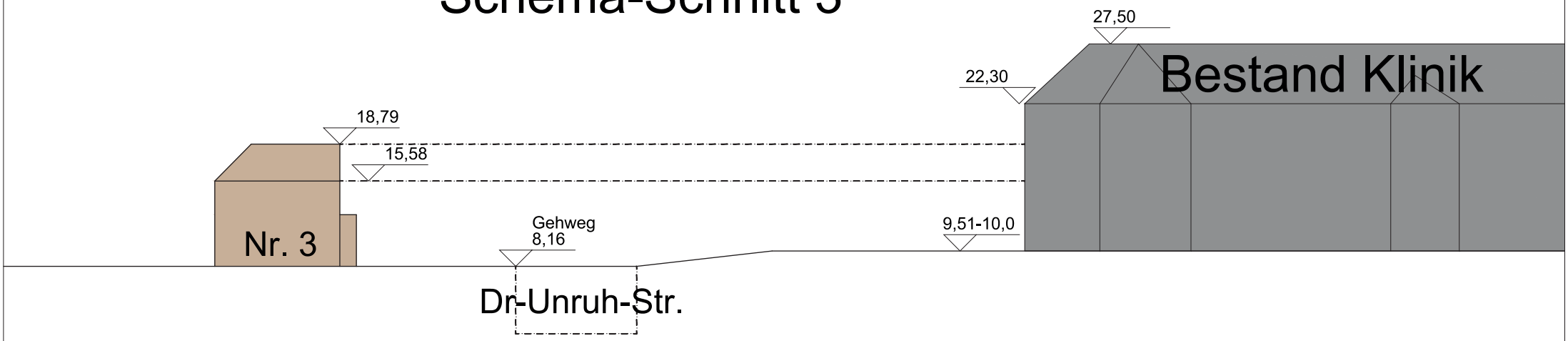
geplante Gebäude

zulässige Höhen gem. B-Plan

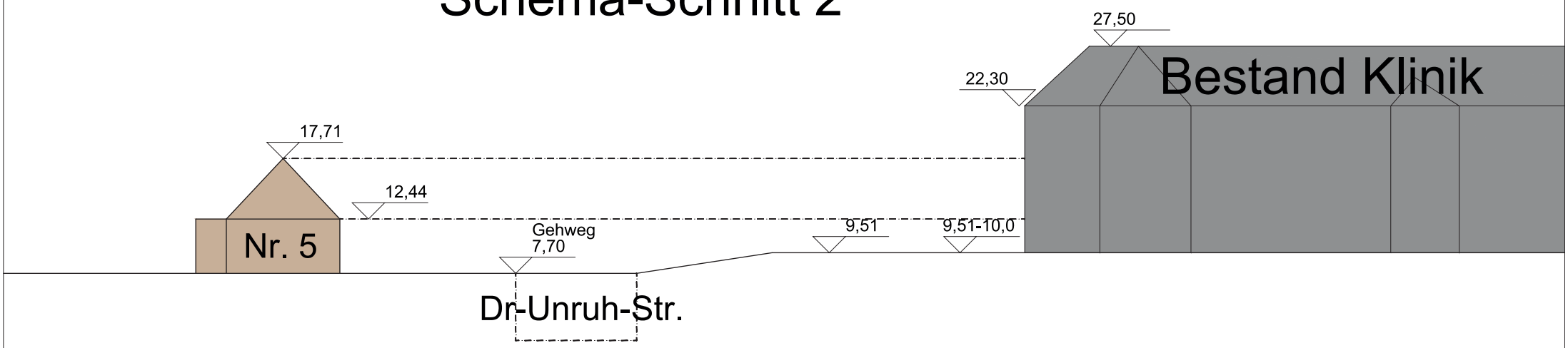
Schema-Schnitt 4



Schema-Schnitt 3



Schema-Schnitt 2



Wismar Dahlberg
Höhen Bestand / Bestand
Plan 4 : Schema-Schnitte T3

Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Bestandsplan Klinik 31.07.2018

Bestand
Nachbarschaft

Bestand Klinik
Baugrundstück

VARIANTENUNTERSUCHUNG

zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar

erstellt vom:

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Stand: August 2018

VARIANTENUNTERSUCHUNG

zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1.	**Anlass**	**2**
2.	**Heutige Situation**	**2**
2.1	Motorisierter Verkehr	6
2.2	Radverkehr	7
2.3	Fußgängerverkehr	8
2.4	Ruhender Verkehr	8
2.5	Einschätzung/ Bewertung der Bestandssituation	10
3.	**Zukünftige Situation**	**11**
3.1	Bedarfsermittlung ruhender Verkehr	12
3.2	Bedarfsermittlung für Fuß- und Radverkehr	12
4.	**Erschließungsvarianten**	**13**
4.1	Variante 1 - Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße	14
4.2	Variante 2 - Zufahrt von der Straße Lenensruher Weg	15
5.	**Bewertung/ Fazit**	**17**

1. Anlass

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar soll eine Variantenuntersuchung für die Untersuchung der künftigen verkehrlichen Erschließung der geplanten Seniorenresidenz mit Pflegezentrum und Mehrgenerationenwohnen durchgeführt werden. Dabei geht es vordergründig um die verkehrliche Erschließung mit dem motorisierten Verkehr. Eine Grundlage für die Betrachtung bildet die künftige Situation aufgrund des ruhenden Verkehrs aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung.
Die Anbindung mit dem Radverkehr und dem fußläufigen Verkehr sind mit der Variantenuntersuchung nicht hauptsächlich zu betrachten.

2. Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße Dahlberg,
- im Osten vom Lenensruher Weg,
- im Süden von der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Weg an der Dr.-Unruh-Straße,
- im Westen von der Dr.-Unruh-Straße.

Vormals wurde innerhalb des Plangebietes ein Krankenhaus betrieben, zuletzt befand sich hier ein Teilstandort des Wismarer Krankenhauses („Psychiatrie“, von 2005 bis 2011). Das Krankenhaus wurde 1909 mit rund 100 Betten in Betrieb genommen. Es wurde bis 2005 als Krankenhaus betrieben, sogar mit Notaufnahme. (Quelle: https://www.svz.de/lokales/gadebusch-rehnaer-zeitung/altes-krankenhaus-steht-vor-dem-verkauf-id5293456.html , vom 27.12.2013)
Seit einigen Jahren (seit 2011) ist der Standort nach seiner Schließung leerstehend.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bislang über die Kreuzung der Straßen Dahlberg und Dr.-Unruh-Straße. Weitere Zugänge bzw. Zufahrten sind nicht vorhanden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die derzeitige Erschließungssituation.

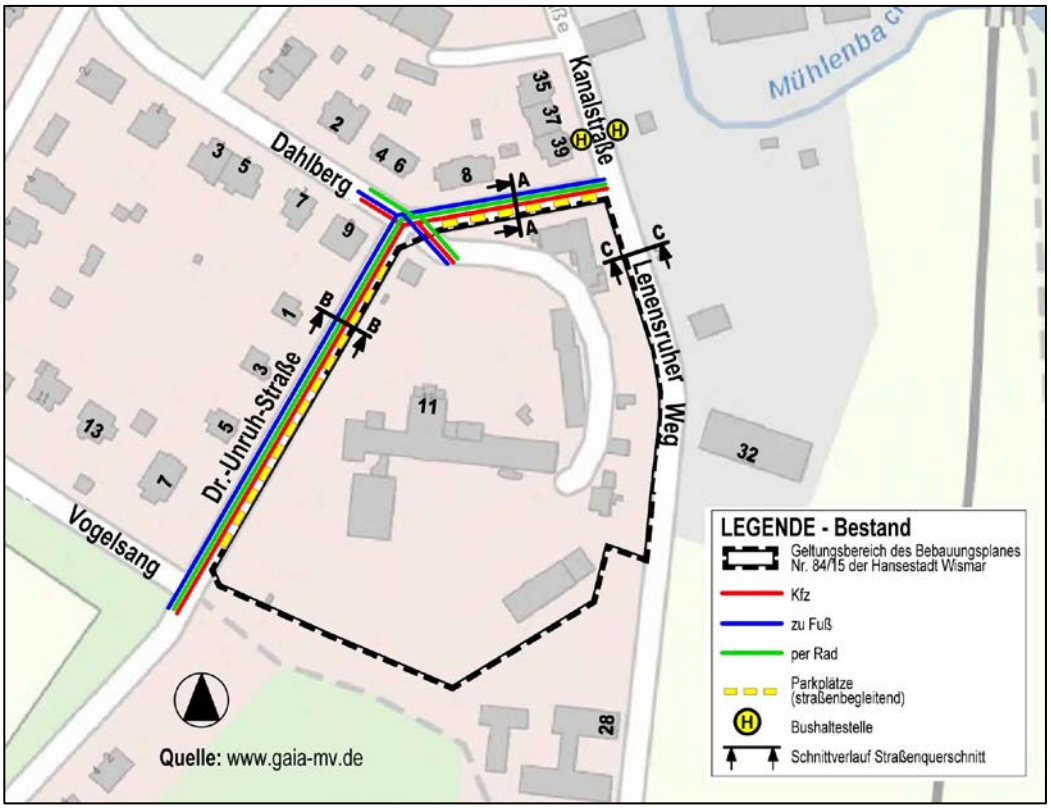


Abb. 1: verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Bestand (unmaßstäblich)

Die Straßen werden wie folgt kategorisiert (Quelle: Angaben der Hansestadt Wismar, Bauamt, vom 25. Juli 2018):
Lenensruher Weg:

- Straßenklasse: Gemeindestraße,
- Erschließungsfunktion: Verbindung (angebaut),
- Verkehrsfunktion: Hauptverkehrsstraße,
- Bauklasse: III,

Dr.-Unruh-Straße und Straße Dahlberg:

- Straßenklasse: Gemeindestraße,
- Erschließungsfunktion: Erschließung (angebaut),
- Verkehrsfunktion: Sammelstraße (erschließende Straßenverbindung),
- Bauklasse: IV.

Die Straßen werden mit folgendem Straßenquerschnitt vorgefunden:

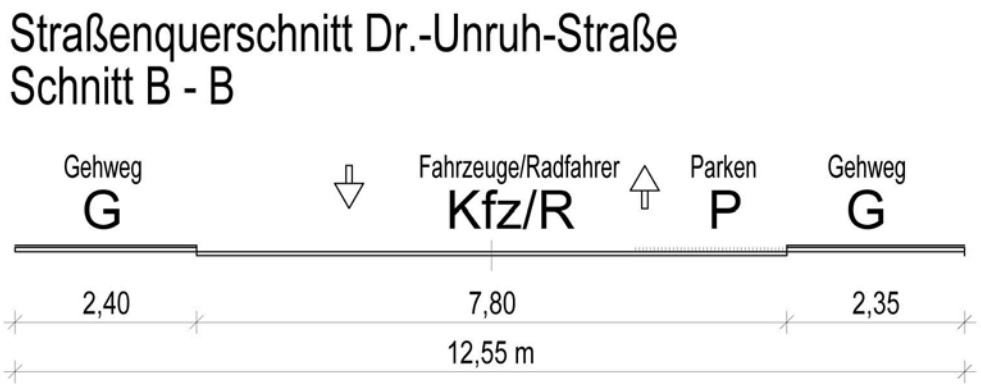


Abb. 2: Straßenquerschnitt Dr.-Unruh-Straße (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)

Abb. 3: Dr.-Unruh-Straße (Blickrichtung zur Straße Dahlberg) mit straßenbegleitenden Parkplätzen (einseitig)

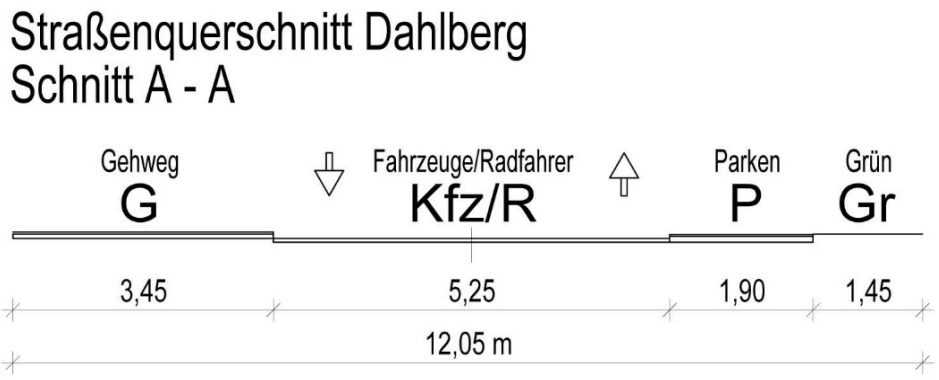


Abb. 4: Straßenquerschnitt Dahlberg (zwischen Kreuzung Dr.-Unruh-Straße und Kanalstraße/ Lenensruher Weg (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)

Abb. 5: Straße Dahlberg (zwischen Kreuzung Dr.-Unruh-Straße und Kanalstraße/ Lenensruher Weg, Blickrichtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg)

Abb. 6: Straßenquerschnitt Lenensruher Weg (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)

Abb. 7: Lenensruher Weg (Blickrichtung nach Norden)

2.1 Motorisierter Verkehr

Der motorisierte Verkehr erreicht das Plangebiet derzeit über die Dr. – Unruh-Straße aus südlicher Richtung, über die Straße Dahlberg aus westlicher sowie östlicher Richtung (sh. vorhergehende Abbildung).
Die Verkehrsmengen im aktuellen Bestand 2017/ 2018 wurden im Rahmen der Aufstellung des "Immissionsgutachtens Nr. 1701E" vom 16. Januar 2018 ermittelt. Da hier keine Zähldaten vorlagen, wurden Stichprobenzählungen vorgenommen (am 17. März 2017 und am 14./ 15. August 2017).
Die ermittelten Verkehrsmengen sind dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 unter Ziffer "5.1.1 Emissionsdaten Straße", S. 31, 32 zu entnehmen.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Kanalstraße/ Ecke Straße Dahlberg. Hier halten sowohl Busse des Stadtverkehrs als auch des Regionalverkehrs. Es besteht eine Anbindung in Richtung der Altstadt/ Busbahnhof sowie stadtauswärts.

Abb. 8: Bushaltestellen an der Kanalstraße auf Höhe der Kanalstraße Nr. 39

In das Plangebiet wurde bislang über die Kreuzung Dr.-Unruh-Straße/ Straße Dahlberg ein- bzw. ausgefahren. Im Plangebiet gab es eine Hauptverkehrsachse, die in einer Wendeschleife südlich des Hauptgebäudes endete.
Verkehrsmengen aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus bzw. Psychiatrie sind nicht bekannt.

2.2 Radverkehr

Es wird davon ausgegangen, dass Radverkehr bei der letzten Nutzung („Psychiatrie“) hauptsächlich für die Mitarbeiter von Belang war und weniger für die Patienten und Besucher aufgrund des überörtlichen Einzugsbereiches.
Innerhalb des Gebiets sind keine gesonderten Radwege ausgewiesen worden. Außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine gesonderten Radwege ausgewiesen; die Radfahrer nutzen die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr. Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist dies ohne Probleme möglich. Konflikte, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, sind der Hansestadt Wismar nicht bekannt.
Der südlich des Plangebiets gelegene Weg entlang des Volkshausgrabens wird von Fußgängern und Radfahrern genutzt (sh. nachfolgende Abbildung).

Abb. 9: Weg am Volkshausgraben (Blickrichtung von der Dr.-Unruh-Straße aus)

2.3 Fußgängerverkehr

Fußgänger können das Plangebiet bislang einzig über die Kreuzung der Straße Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße erreichen. Hier sind straßenbegleitende Fußwege vorzufinden. Diese sind beidseitig vorhanden, bis auf den Abschnitt der Straße Dahlberg von der Kreuzung bis zur Anbindung an den Lenensruher Weg – hier ist lediglich ein Fußweg auf der Nordseite der Straße vorhanden.
Südlich des Plangebiets ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Dr.-Unruh-Straße und dem Lenensruher Weg entlang des Volkshausgrabens und der Evangelischen Grundschule zu finden.
Das Plangebiet selbst bietet bisher keine Möglichkeit der Durchwegung bzw. Verbindung.

2.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind einige Stellplätze vorhanden (sh. nachfolgende Abbildung).

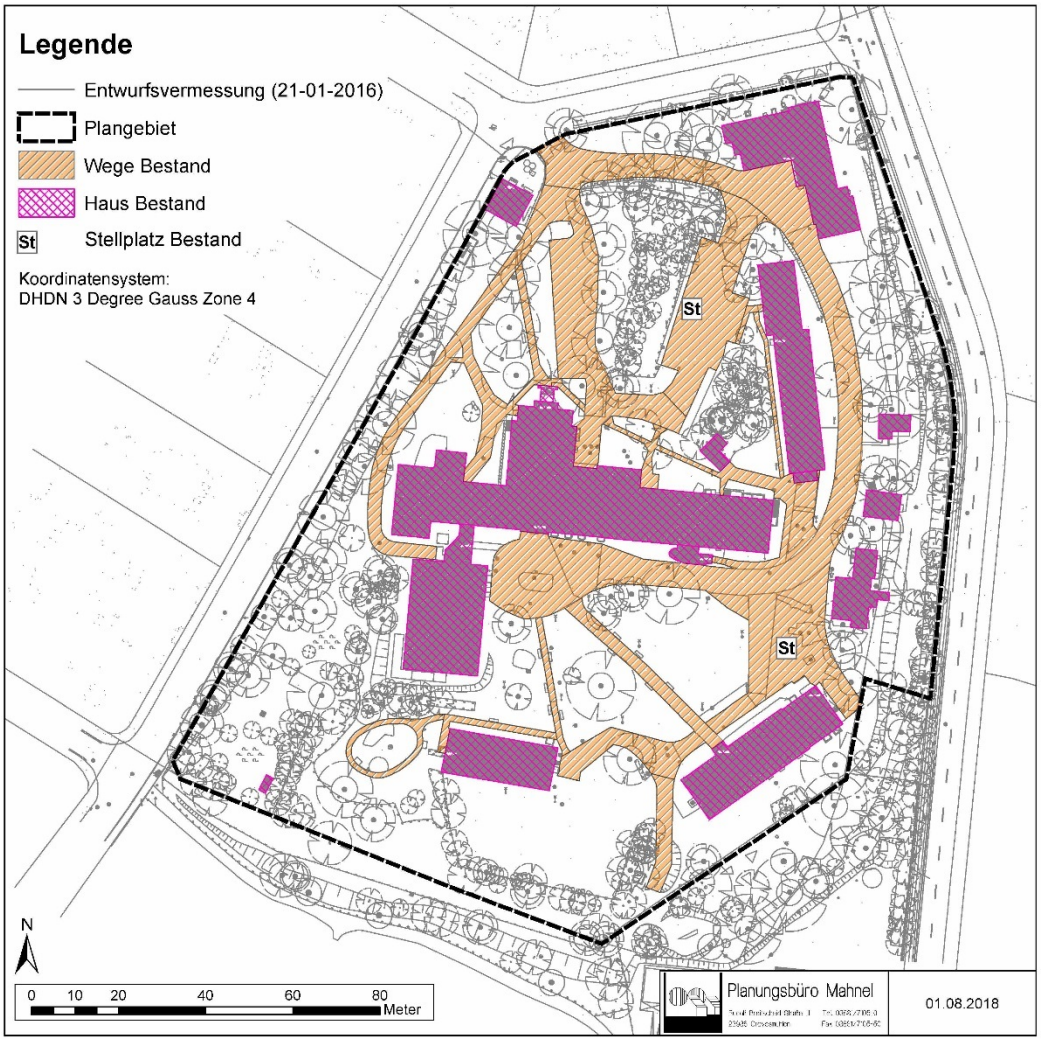


Abb. 10: Darstellung des baulichen Bestandes (Stand: 2016, Kartengrundlage von Vermessungsbüro Bauer und Siwek vom 21. Januar 2016 mit Bearbeitung durch Planungsbüro Mahnel)

Außerhalb des Plangebiets sind straßenbegleitend entlang der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg Parkplätze vorzufinden (sh. Abb. 3, 5, 11).

Abb. 11: Parken längs der Straße Dahlberg (Blickrichtung zur Dr.-Unruh-Straße)

2.5 Einschätzung/ Bewertung der Bestandssituation

Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Kreuzung der Dr.-Unruh-Straße/ Straße Dahlberg. Der Kreuzungspunkt soll entlastet werden. Insbesondere bei Ausfahrt aus dem Plangebiet ist die Straße Dahlberg (Richtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg) schlecht einsehbar. Die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt kann erhöht werden, wenn die Zufahrt für den Kfz-Verkehr hier künftig entfällt und eine Alternative gefunden wird.
Aufgrund der Einschätzung der zuständigen Behörde der Hansestadt Wismar wurde empfohlen, die Anbindung des Plangebietes in veränderter Form im Hinblick auf die geplante Nutzung vorzunehmen.

Abb. 12: Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße/ Einfahrt zum Plangebiet mit Blickrichtung von Westen

3. Zukünftige Situation

Die örtliche Situation wird sich aufgrund der geplanten Neubebauung mit der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen (inklusive betreutem Wohnen) und Seniorenpflegeeinrichtung ändern.
Es sind eine Seniorenpflegeeinrichtung mit maximal 130 Plätzen sowie 6 Appartmenthäuser mit maximal je 15 Wohneinheiten geplant. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Das Plangebiet erfordert eine verbesserte Anbindung für den Kfz-Verkehr, da der ruhende Verkehr aufgrund der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes entsprechend der Anforderungen unterzubringen ist.
- Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Umgebung ist zu verbessern; insbesondere die gute Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle an der Kanalstraße ist zu berücksichtigen.

Zunahme der Verkehrsmenge aufgrund der Planung wurde für den Kfz-Verkehr im Immissionsgutachten Nr. 1701/II B vom 12.07.2018 ermittelt. Hiernach ergibt sich folgende Verkehrsmenge für den anlagenbezogenen Verkehr aufgrund der Planung (gemäß vorgenanntem Gutachten, Ziffer "6.3 Zufahrtsstraße":

- Der anlagenbezogene Verkehr erfolgt über die Dr.-Unruh-Straße. Es wurde als Abschätzung im Gutachten angenommen, dass sämtliche Fahrten in Richtung Norden erfolgen. Dies entspricht der Worst-Case-Annahme als Grundlage für die Lärmbetrachtungen. In der Realität werden Verkehre in beide Richtungen erfolgen. Es wurden folgende Verkehrsmengen für den anlagenbezogenen Verkehr ermittelt:
    - zur Tagzeit: 4 Lkw-Fahrten, 240 Pkw-Fahrten,
    - zur Nachtzeit: 60 Pkw-Fahrten.

3.1 Bedarfsermittlung ruhender Verkehr

Die Hansestadt Wismar hat eine Stellplatzsatzung erlassen (*"Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)", inkraft seit dem 20.06.2010).* Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben.

Überschläglich wurden die Flächen für die Stellplätze unter Zugrundelegung des vorliegenden baulichen Konzeptes geprüft. Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten sechs Häuser mit je 15 Wohneinheiten, also insgesamt 90 Wohneinheiten geplant. Das Pflegezentrum ist mit bis zu 130 Plätzen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wurden in den Außenanlagen **99 Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete** sowie **17 Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Senioren-pflegeeinrichtung** vorgesehen, um die Baugebiete mit den erforderlichen Stellplätzen zu versorgen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; offene Stellplätze (nicht überdachte) sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig; ausnahmsweise kann auch die private Verkehrsfläche für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Der Stellplatzschlüssel von 1,1 für das Allgemeine Wohngebiet berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit, zuzüglich 10 % für Gäste. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt.
Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem oberen Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/ Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil.
Die ermittelte Stellplatzanzahl wurde im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

3.2 Bedarfsermittlung für Fuß- und Radverkehr

Der fußläufige Verkehr soll nach Möglichkeit von den verschiedenen Richtungen in das Plangebiet anbinden. Insbesondere soll die gute Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Kanalstraße gewährleistet werden. Bedarf wird hier für die Mitarbeiter der Seniorenpflegeeinrichtung sowie die Anwohner des Mehrgenerationenwohnens gesehen.

4. Erschließungsvarianten

Die Zufahrten von der Dr.-Unruh-Straße sowie vom Lenensruher Weg werden für die Anbindung insbesondere mit dem Kfz-Verkehr näher untersucht.
Angrenzend an das Plangebiet sind bereits Fußwege (straßenbegleitend) vorhanden. Eine Neuregelung soll aufgrund der geplanten Neubebauung innerhalb des Plangebietes erfolgen.
Der Radverkehr nutzt die Fahrbahn mit. Änderungen sind diesbezüglich nicht vorgesehen.

Für den Kfz-Verkehr ist die Verlagerung der verkehrlichen Anbindung notwendig. Dazu werden verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen.

- Von Süden grenzt an das Plangebiet keine öffentliche Straße an, so dass hier keine Möglichkeit der Anbindung zu prüfen ist.
- Die Anbindung an die Straße Dahlberg (nördlich des Plangebietes) wird nicht weiter verfolgt. Es befinden sich plangebietsseitig längs zur Fahrbahn Parkplätze; ein Fußweg ist nur einseitig auf der plangebietsabgewandten Seite vorhanden. Durch eine Anbindung würden Längsparkplätze entfallen. Eine Anbindung für Fußgänger wäre nicht hinreichend gegeben, da auf der Seite des Plangebietes entlang der Straße Dahlberg kein Fußgängerweg vorhanden ist. Die Straße Dahlberg fällt von der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße (Höhe auf der Mitte der Fahrbahn: 9,12 m ü. HN) in Richtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg (Höhe auf der Mitte der Fahrbahn: 5,31 ü. HN) auf einer Strecke von ca. 85 m ab. Im derzeitigen Ein-/ Ausfahrtbereich besitzt das Gelände in etwa die gleiche Höhe wie die Oberkante Fahrbahn. Im Bereich der Anbindung der Straße Dahlberg an die Kanalstraße/ den Lenensruher Weg liegt die Geländehöhe im Plangebiet höher (6,67 m ü. HN). Das Plangebiet grenzt geradlinig im Norden an die Straße Dahlberg auf einer Länge von ca. 65 m an. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird hier keine Ein-/Ausfahrt in Betracht gezogen. Die Verkehrssicherheit wäre nicht gegeben. (Schenkellänge l gemäß RASt 06 beträgt bei 50 km/h 70 m.)

Nachfolgend werden die Varianten zur Verlagerung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes betrachtet.

4.1 Erschließung für den fußläufigen Verkehr und Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes ist ein Fußweg straßenbegleitend beidseitig der Fahrbahn innerhalb privaten Verkehrsfläche geplant. Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Die Breite der Gehwege von 1,70 m berücksichtigt einen Verkehrsraum von 1,20 m für Rollstuhlfahrer/ Personen mit Rollatoren zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,25 m. Mit der im Konzept beabsichtigten Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern wird der Sicherheitsaspekt bei der beabsichtigten Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Pflegezentrums hinreichend gewürdigt. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch keine Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern festgesetzt werden; der im Bebauungsplan dargestellte Straßenquerschnitt besitzt einen empfehlenden Charakter.

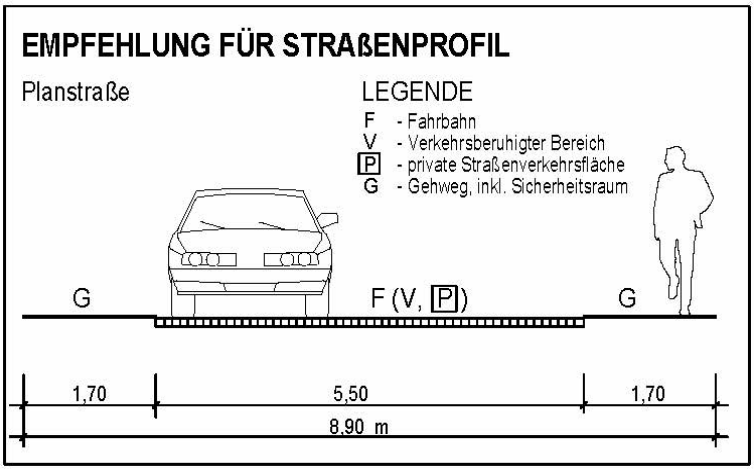


Abb. 13: Empfehlung für das Straßenprofil der privaten Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes (unmaßstäblich)

Über die straßenbegleitende Gehweganbindung hinaus sind noch weitere separate Gehwege innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die an die Straße Dahlberg, den Lenensruher Weg sowie 2x an die Dr.-Unruh-Straße anbinden.
Die separaten Anbindungen sind im Bebauungsplan ohne Normcharakter dargestellt, d. h. die Realisierung kann flexibel innerhalb der Planung und Durchführung der Außenanlagen erfolgen, ohne verbindliche Regelung im Bebauungsplan.

4.2 Variante 1 - Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Plangebietes wird im Plangebiet keine Mischverkehrsfläche, sondern ein Straßenquerschnitt im Trennsystem geplant.
Als mögliche Variante wird die Anbindung der privaten Verkehrsfläche des Plangebietes an die Dr.-Unruh-Straße geprüft. Die Dr.-Unruh-Straße besitzt einen Straßenquerschnitt mit Fahrbahn und beidseitigem Fußweg. Längs der Fahrbahn, auf der plangebietszugewandten Seite, sind Längsparkplätze angeordnet.
Mit der Anbindung an die Dr.-Unruh-Straße kann sowohl eine Anbindung der Fahrbahn als auch der Gehwege erfolgen. Mit der Anbindung würden jedoch Längsparkplätze entfallen.
Die Dr.-Unruhstraße fällt in südliche Richtung ab (an der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße 9,12 ü HN, auf Höhe der Anbindung der Straße Vogelsang an die Dr.-Unruh-Straße 5,28 ü HN) auf einer Länge von ca. 175 m.
Das Gelände des Plangebiets fällt ebenfalls in südliche Richtung ab. Im derzeitigen Ein-/ Ausfahrtbereich besitzt das Gelände in etwa die gleiche Höhe wie die Oberkante Fahrbahn. Das Gelände des Plangebietes fällt nicht in gleichem Maße wie die Straße ab, so dass straßenbegleitend größtenteils eine Böschung vorhanden ist.
Der Straßenverlauf ist geradlinig.
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Dr.-Unruhstraße wurde im südlichen Bereich des Plangebiets gewählt, um eine hinreichende Sicht auf die Verkehrsflächen der Dr.-Unruh-Straße bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet zu gewährleisten.

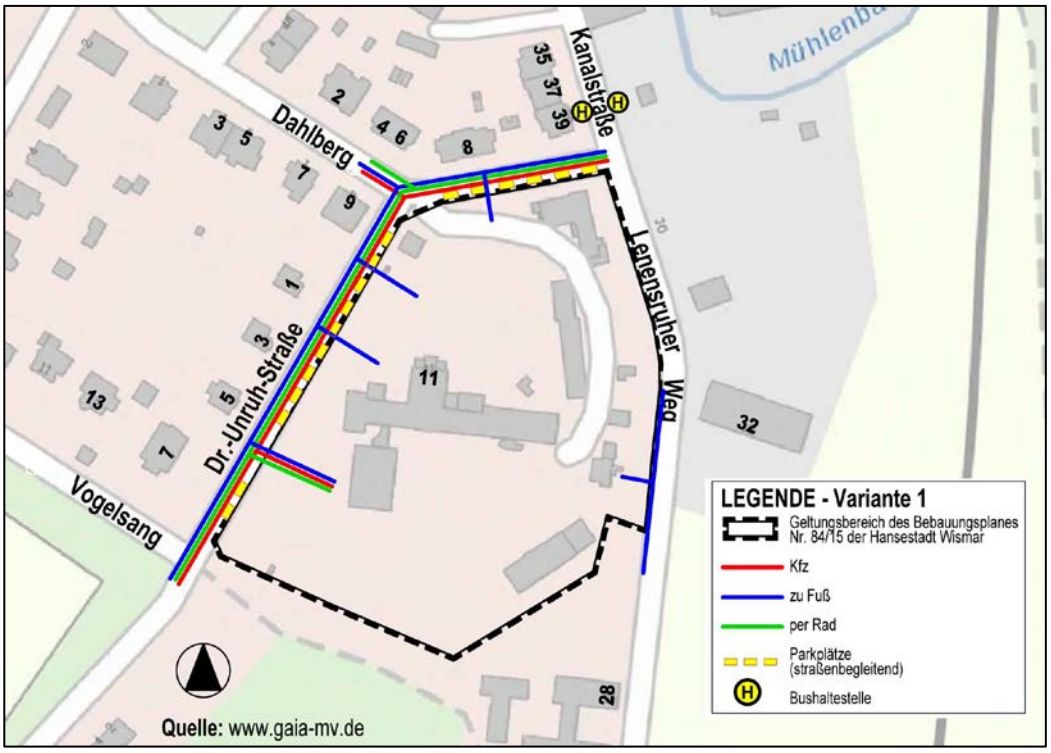


Abb. 14: Darstellung der Variante 1 mit der Ein-/ Ausfahrt von der Dr. - Unruh-Straße

4.3 Variante 2 - Zufahrt von der Straße Lenensruher Weg

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Plangebietes wird im Plangebiet keine Mischverkehrsfläche, sondern ein Straßenquerschnitt im Trennsystem geplant.
Als mögliche weitere Variante wird die Anbindung der privaten Verkehrsfläche des Plangebietes an den Lenensruher Weg geprüft. Der Lenensruher Weg besitzt einen Straßenquerschnitt mit Fahrbahn und beidseitigem Fuß-/ Radweg.
Mit der Anbindung an den Lenensruher Weg kann sowohl eine Anbindung der Fahrbahn als auch der Gehwege erfolgen.

Der Lenensruher Weg fällt in südliche Richtung ab (auf Höhe der Anbindung der Straße Dahlberg 5,31 m ü HN, an der südlichen Grundstücksgrenze/ gegenüber der Evangelischen Grundschule 2,89 m ü HN) auf einer Länge von ca. 150 m.
Das Gelände liegt erheblich über dem Straßenniveau. Begrenzend zum straßenbegleitenden Gehweg ist eine Abgrenzung mit Palisaden in einer Höhe von ca. 1 m vorhanden. Daran schließt sich im Plangebiet eine Böschung an, so dass hier ein Höhenunterschied von ca. 1m bis ca. 2,50 zwischen Straße und Gelände überwunden wird.
Das Gelände des Plangebiets fällt nicht mit der Straße ab, so dass der Höhenunterschied in südlicher Richtung größer wird.
Der Lenensruher Weg verläuft im Bereich des Plangebietes als Kurve, die die Einsichtnahme bei Ausfahrt aus dem Plangebiet auf den Lenensruher Weg erschwert bzw. behindert und eine entsprechende Sicht bei Ausfahrt aus dem Plangebiet nicht gewährleistet wäre.

Abb. 15: Lenensruher Weg mit Kurve und Böschung/ Palisaden zum Plangebiet (Blickrichtung nach Süden)

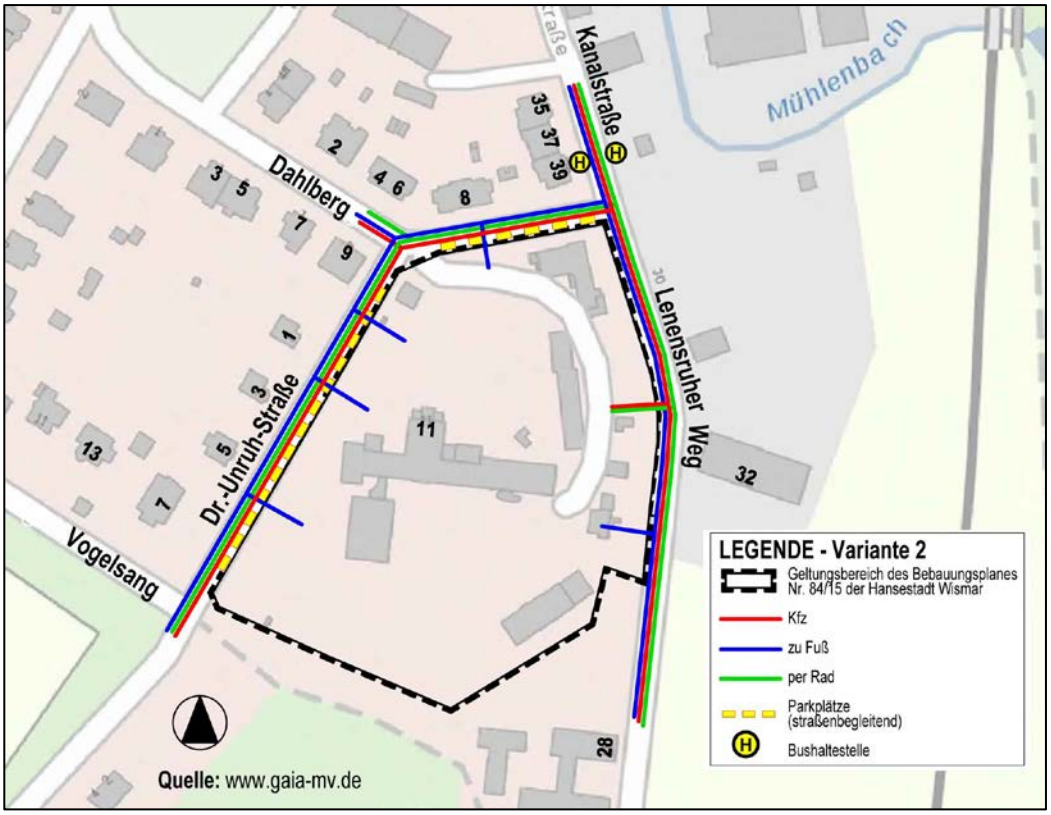


Abb. 16: Darstellung der Variante 2 mit Ein-/ Ausfahrt vom Lenensruher Weg

5. Bewertung/ Fazit

Da eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes nicht erfolgt und auch - mit Festsetzung - die Ausführung nicht gesichert ist, kann zur Sicherstellung der Ausführung der fußläufigen Anbindungen an die angrenzenden öffentlichen Straßen entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger getroffen werden.
Der Radverkehr nutzt bereits im Bestand die Fahrbahnen des Kfz-Verkehrs mit, da nur im Bereich des Lenensruher Weges ein Geh-/ Radweg ausgewiesen ist; dies ist weiterhin wie im Bestand vorgesehen. Auch innerhalb des Plangebietes ist die Fahrbahn sowohl vom Kfz-Verkehr als auch vom Radverkehr zu nutzen.

Der Lenensruher Weg weist im Bestand bereits ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen auf als die Dr.-Unruh-Straße, jedoch handelt es sich hier auch der Funktion nach um eine Sammelstraße.
Die vorhandene Geländetopografie sowie maßgeblich die günstigeren Sichtbeziehungen bei Ausfahrt vom Plangebiet auf die öffentliche Straße sprechen für die Anbindung des Plangebiets an die Dr.-Unruh-Straße. Die Variante 1 erweist sich somit für die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz als am günstigsten.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 84/15
„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg""

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der

Seniorenresidenz „Dr.-Unruh-Straße, Wismar" Immobilien & Co. KG, Gießen

vertreten durch Care Invest GmbH
Geschäftsführer Helmut Peter
Marburger Straße 112
35396 Gießen

– Vorhabenträgerin –

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Durchsetzung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan gekennzeichnet und umfasst die Grundstücke 2103/1, 2103/2 sowie 2332/39 der Gemarkung Wismar, Flur 1.
Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin (Grundstücke 2103/1, 2103/2) bzw. beabsichtigt den Erwerb (Grundstück 2332/39) der Liegenschaft.
Die genannten Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg", für den derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.
Voraussetzung für eine Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Vorhabenträgerin entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse

auf Grundlage einer bereits vorgenommenen „Orientierenden Baugrunduntersuchung" durch die Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 28.02.2018.

§ 2

Vertragsgegenstand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung der Maßnahmen, die im Angebot der Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 01.08.2018, Angebot Nr. 0718122 zur Abfalltechnischen Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub, aufgeführt sind.
Das Angebot mit den entsprechenden hier beschriebenen Maßnahmen wird als Anlage 2 Bestandteil des Vertrages.

§ 3

Durchführung und Kosten

Die Kosten für die in § 2 genannten Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

§ 4

Fristen

Die in § 2 genannten Maßnahmen sind vor Erteilung der Baugenehmigung für Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 84/15 durchzuführen.

Nach Fertigstellung der o.g. Maßnahmen ist deren ordnungsgemäße Durchführung von der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als Untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde zu bestätigen.

§ 5

Haftungsausschluss

1.
Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/15 an.

2.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

3.
Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 6

Kündigung

1.
Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

2.
Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 7

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 8

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegen die Anlagen 1 (Lageplan) und 2 (Angebot Nr. 0718122 zur Abfalltechnischen Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub) bei. Sie sind Bestandteil des Vertrages.

§ 9

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 10
Schlussbestimmungen

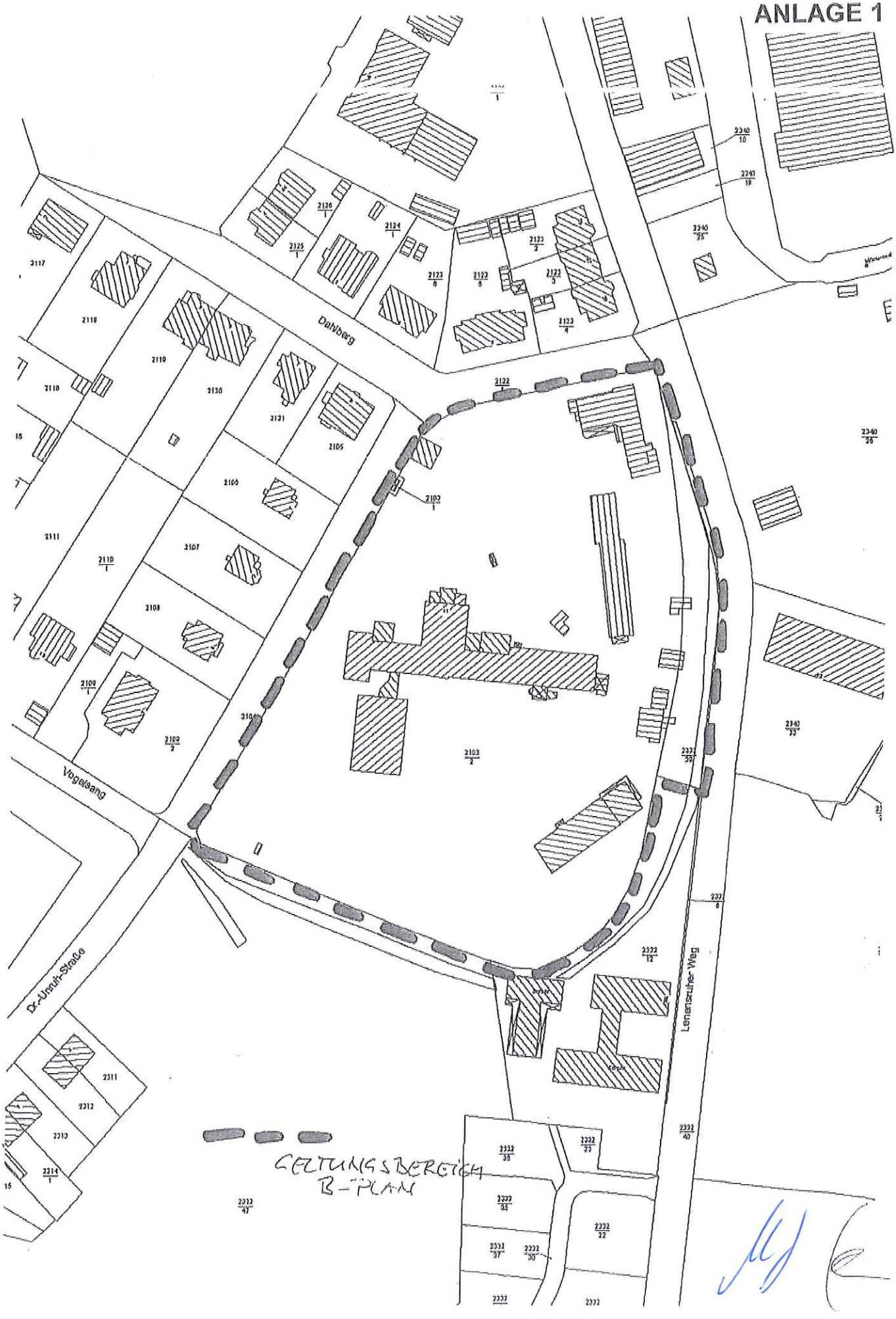
1.
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

Hansestadt Wismar	Care Invest GmbH
.....	.....
Thomas Beyer	Helmut Peter
Bürgermeister	Geschäftsführer

ANLAGE 1


Dahlberg
Vogelsang
Dr.-Unruh-Straße
Lenensruher Weg
GELTUNGSBEREICH
B-PLAN

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

SACHVERSTÄNDIGEN-RING GmbH
Clever Tannen 10 · 23611 Bad Schwartau

Seniorenresidenz „Dr. Unruh-Straße, Wismar"
Immobilien GmbH & Co. KG
Marburger Straße 112
23596 Gießen

Sachverständige gemäß § 18 BBodSchG, Asbest- und Gefahrstoffsachverständige, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren gemäß RAB 30 und BGR 128, Fachkräfte für Arbeitssicherheit

- Altlastenuntersuchung
- Sanierungsplanung
- Projektsteuerung
- Geotechnik
- Asbest/Gefahrstoffe
- Bauingenieurwesen
- Arbeitssicherheit
- BImSchG-Verfahren
- Schallgutachten
- Umweltverträglichkeit
- Biotop-Analyse
- Landschaftsgestaltung

Tel.: 0451 / 2 14 59 · Fax: 0451 / 2 14 69
info@mueckegmbh.de · www.mueckegmbh.de

Büro Hamburg
Blomkamp 109
22549 Hamburg
Tel.: 040 / 63 94 91 43
Fax: 040 / 63 94 91 44
hamburg@mueckegmbh.de

Büro Schleswig
Dingblock 7
24357 Fleckeby
Tel.: 04354 / 99 61 13
Fax: 04354 / 99 61 964
schleswig@mueckegmbh.de

01.08.2018
an0718 122/imü

A N G E B O T Nr.: 0718 122

Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg"
Abfalltechnische Vordeklaration von anfallenden Bodenaushub

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen zum o. g. Projekt im Folgenden ein Angebot zur abfalltechnischen Vordeklaration von etwaig anfallenden Bodenaushub. Der von uns im Folgenden angebotene und mit Frau Rose von der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmte Untersuchungsumfang basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und unserer Erfahrung aus vergleichbaren Projekten.

Demnach ist die Untersuchungsfläche in 19 Quadranten mit einer Kantenlänge von maximal 40 m aufzuteilen (siehe Anlage 1). In jedem Quadranten sind mittels Baggerschürfen der Auffüllungshorizont zuzüglich etwa 30 cm des anstehenden Bodens zu beproben. Im Auffüllungshorizont sind klar unterscheidbare Horizonte getrennt zu beproben, mindestens, wenn diese mehr als 30 cm mächtig sind. Bei Schichtenmächtigkeiten > 1 m sind für die entsprechende Schicht zwei Proben zu entnehmen. Zu jeder Probe werden für ggf. detaillierte Nachuntersuchungen zwei Rückstellproben erstellt.

Aus den Einzelproben des anstehenden Bodens sind je nach Bodenbeschaffenheit zwei Mischproben zu erstellen, die gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforde-

rungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind.

Aus den Auffüllungshorizont werden aus Teilen des Grundstücks Mischproben gleichartiger Schichten erstellt. Dazu wurden die Quadranten in Anlehnung an die vorliegenden Schichtenverzeichnisse der Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung im Februar dieses Jahres in Bereiche wie folgt aufgeteilt (vgl. Anlage 1):

Bereich I: 1, 3, 4
Bereich II: 2, 5, 6
Bereich III: 7, 8
Bereich IV: 11, 12, 15
Bereich V: 9, 10
Bereich VI:13, 14, 15, 16
Bereich VII: 17, 18, 19

Die Bildung der Bereiche I bis VII ist vorläufig und wird bei der Probenahme an die Bodenbeschaffenheit angepasst. Grundsätzliche Änderungen der Bereiche sollen mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg (Frau Rose) abgestimmt werden. Pro Bereich ist mindestens eine Mischprobe aus dem Auffüllungshorizont zu erstellen, die in einem akkreditierten Laboratorium zu Deklarationszwecken gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind. Auffällige Schichten sind gesondert zu beproben und im Labor entsprechend des sensorischen Befundes auf ausgewählte Schadstoffe zu untersuchen.

Aus den Ergebnissen wird ein Prüfbericht erstellt. Im Rahmen dieses Prüfberichtes werden die erhobenen Daten zusammengestellt und gemäß LAGA TR-Boden mit Ausweisung der jeweiligen Zuordnungsklassen bewertet. Die Gestellung des Baggers für die Schürfe erfolgt bauseits.

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Leistungsangebot und Preisstellung:

Position	Anzahl	Gegenstand	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
I.		**Geländearbeiten / Probenahme:**		
1.1	3	**An- und Abfahrt** nach Wismar		
		pro Stück	120,--	360,--
1.2	24	**Fachgutachterstunden** Abstimmung mit dem Auftraggeber, Begleitung der Baggerschürfe, Probenahme, Erstellung der Mischproben, Probenversand, Erstellen der Analysenaufträge, die Abrechnung erfolgt nach Aufwand und Nachweis		
		pro Stunde	75,--	1.800,--
1.3	123	**Bodenproben (Braunglas)** Entnahme von Bodenproben und Rückstellproben, Beschriftung und Aufbewahrung (max. 3 Monate); inkl. Probenahmegefäß		
		pro Stück	3,50	430,50
		Zwischensumme:		2.590,50

Position	Anzahl	Gegenstand	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
		Übertrag:		2.590,50
II.		**Laboruntersuchungen:**		
2.1	9	**Deklarationsanalytik LAGA** Bodenanalyse einer Mischproben gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) TR Boden		
		pro Stück	350,--	3.150,--
2.2	5	**Kohlenwasserstoff-Index (KW-Index)**		
		pro Stück	55,--	NEP
2.3	5	**Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK)**		
		pro Stück	65,--	NEP
2.4	5	**Schwermetallscreening** zur Bestimmung der Arsen- und Schwermetallgehalte		
		pro Stück	45,--	NEP
		Zwischensumme:		5.740,50

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Position	Anzahl	Gegenstand	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
		Übertrag:		5.740,50
III.		**Dokumentation:**		
3.1	1	**Prüfberichterstellung „Deklaration“** Erstellung eines Prüfberichts zur abfalltechnischen Deklaration, Bewertung der Ergebnisse nach LAGA mit Benennung der jeweiligen Zuordnungsklassen, Empfehlung zum weiteren Vorgehen, inkl. Schreib-, Foto-, Kopier- und Bindearbeiten, 2 Exemplare und Versand per E-Mail pro Stück	1.750,--	1.750,--
		Angebotssumme:	€	7.490,50

Die vorstehenden Preise sind Nettopreise, hinzu kommt die gesetzlich gültige Mehrwertsteuer (zzt. 19 %) in Höhe von € 1.423,12.

Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage dieses Angebotes nach Aufwand und gegen Nachweis.

Wir gewährleisten für die Durchführung des Projektes:

- Eine sorgfältige und fachgerechte Bearbeitung der Aufgabe nach dem heutigen Stand der Technik und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien.
- Eine termingerechte Bearbeitung, sofern der Auftragnehmer nicht durch Gründe, die nicht bei ihm liegen, behindert bzw. zur Unterbrechung gezwungen wird.
- Eine völlig neutrale und unabhängige Bearbeitung unter uneingeschränktem Einsatz der Erfahrung unseres Hauses.

Über eine Beauftragung würden wir uns freuen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

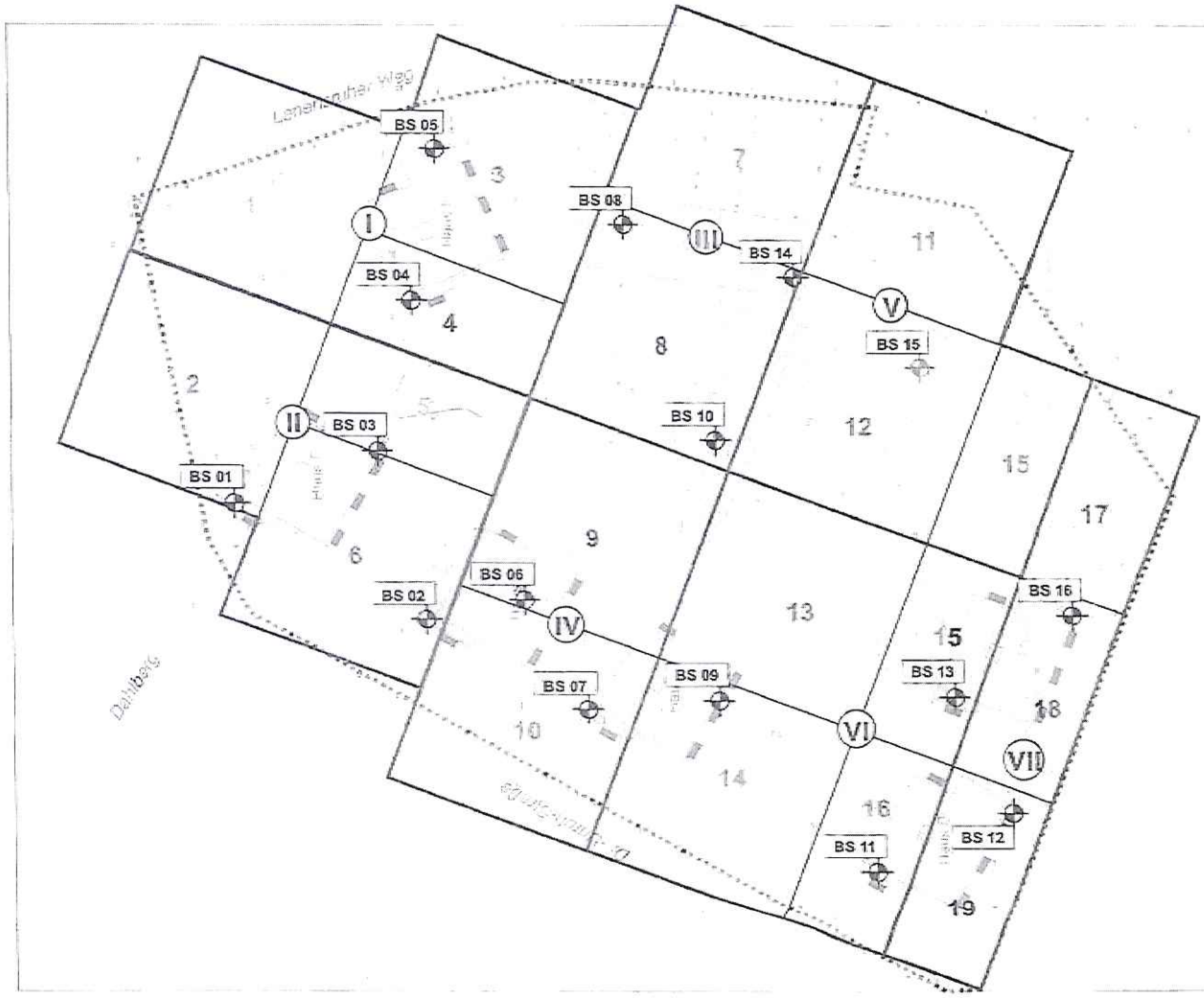
Mit freundlichen Grüßen

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Dipl.-Ing. Hans-Ulrich Mücke
(Geschäftsführer)

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Anlage



Untersuchungsgebiet

Quadranten für Baggerschürfe

Bereiche der Quadranten aus denen eine Mischprobe erstellt wird

Kleinrammbohrungen aus Baugrunduntersuchung

0 10 20 30

SKALA in Meter

N

Datum:	Maßstab	Angebot:	Anlage:
25.07.2018	1:125	0718 122	1

Bearbeiter: I. Mücke (M.Sc. Geophysik)

Lageplan
inkl. Quadranten für Baggerschürfe

Lokalität/Vorhaben:
Neubau Quatier Wohnen Am Dahlberg
Dahlberg 11 in 23970 Wismar