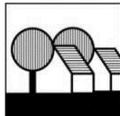


VARIANTENUNTERSUCHUNG

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-rehnaerzeitung/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.

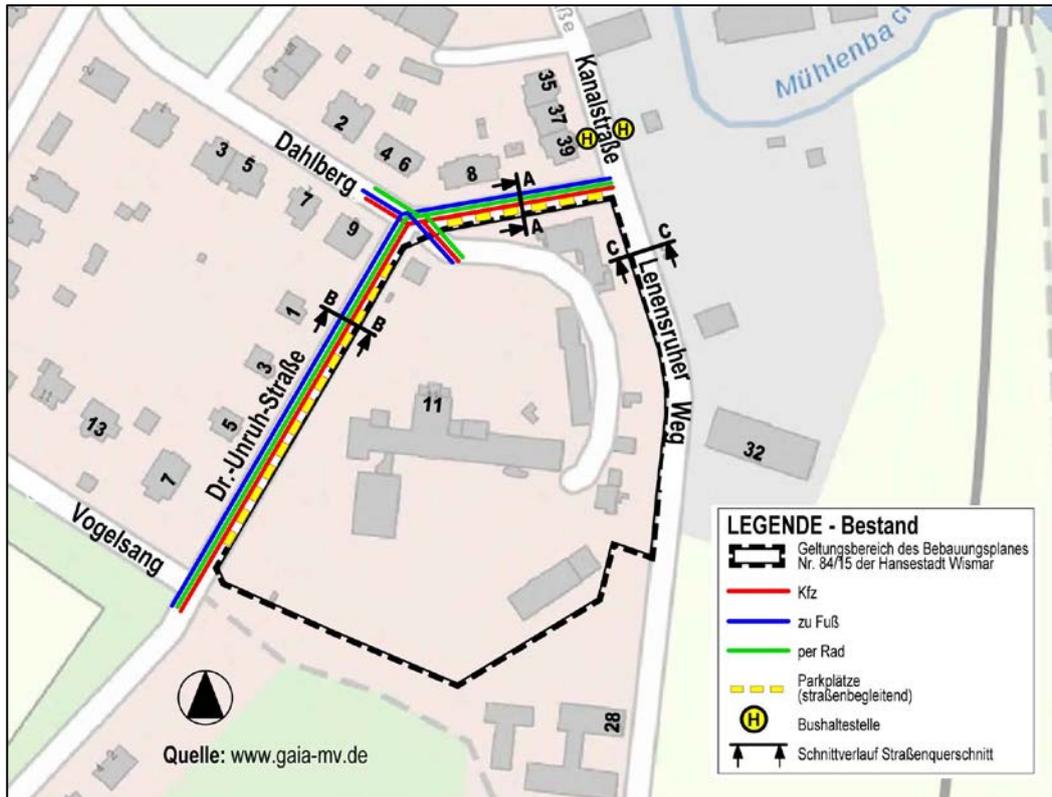


Abb. 1: verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Bestand (unmaßstäblich)

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:

Straßenquerschnitt Dr.-Unruh-Straße Schnitt B - B

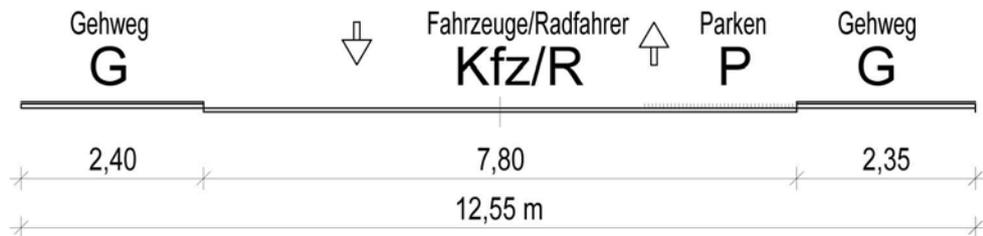


Abb. 2: Straßenquerschnitt Dr.-Unruh-Straße (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)



Abb. 3: Dr.-Unruh-Straße (Blickrichtung zur Straße Dahlberg) mit straßenbegleitenden Parkplätzen (einseitig)

Straßenquerschnitt Dahlberg Schnitt A - A

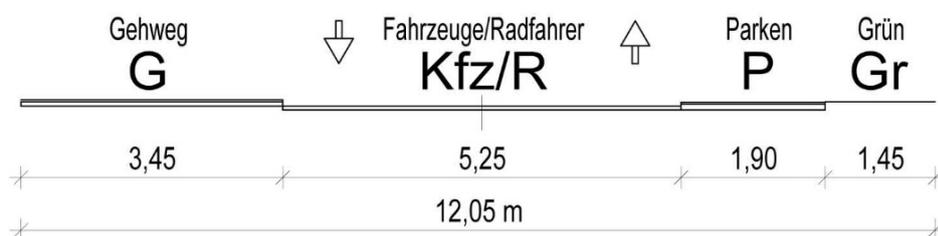


Abb. 4: Straßenquerschnitt Dahlberg (zwischen Kreuzung Dr.-Unruh-Straße und Kanalstraße/ Lenensruher Weg (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)



Abb. 5: Straße Dahlberg (zwischen Kreuzung Dr.-Unruh-Straße und Kanalstraße/ Lenensruher Weg, Blickrichtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg)

Straßenquerschnitt Lenensruher Weg Schnitt C - C



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 Zählraten 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 Plangebietes 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).

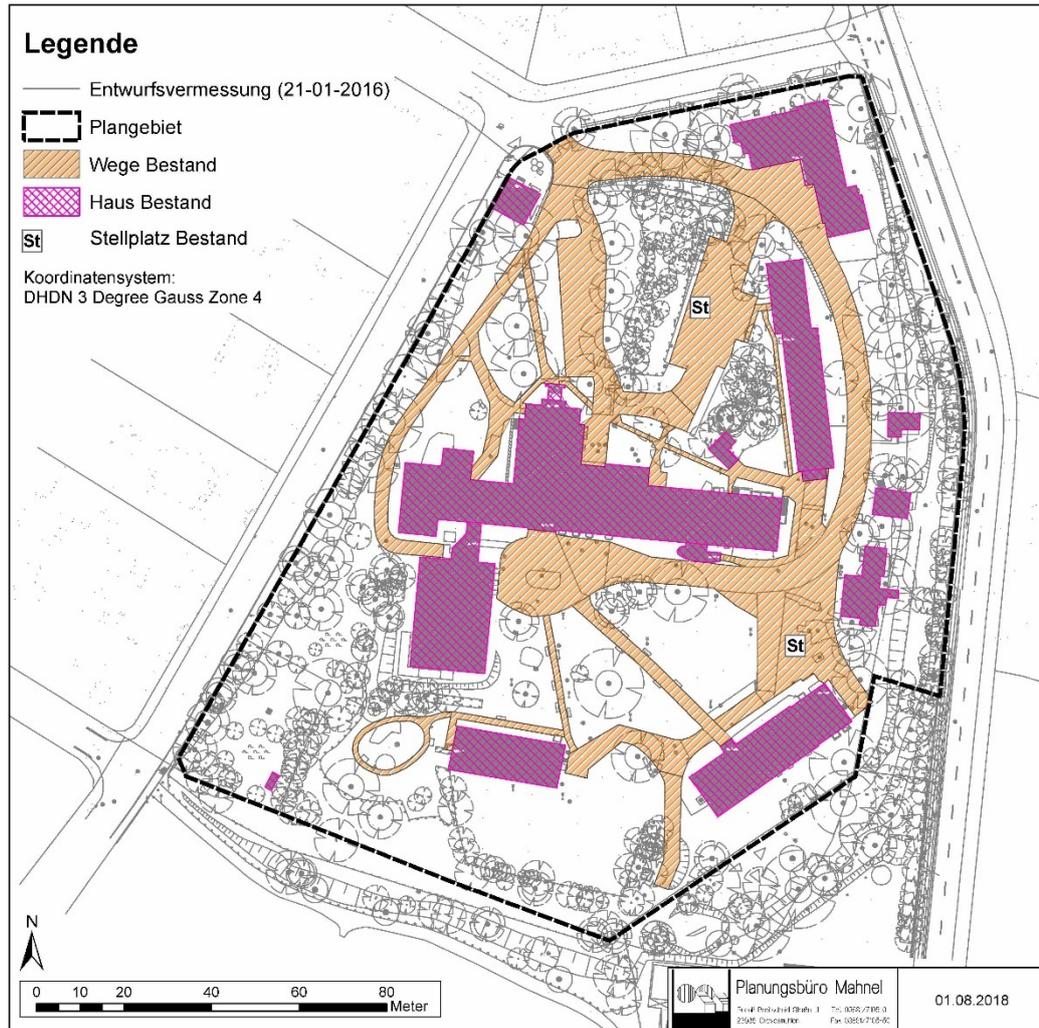


Abb. 10: Darstellung des baulichen Bestandes (Stand: 2016, Kartengrundlage von Vermessungsbüro Bauer und Siwek vom 21. Januar 2016 mit Bearbeitung durch Planungsbüro Mahnel)

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 Apartmenthäuser 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:
 - o zur Tagzeit: 4 Lkw-Fahrten, 240 Pkw-Fahrten,
 - o 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 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. 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 I gemäß RSt 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.

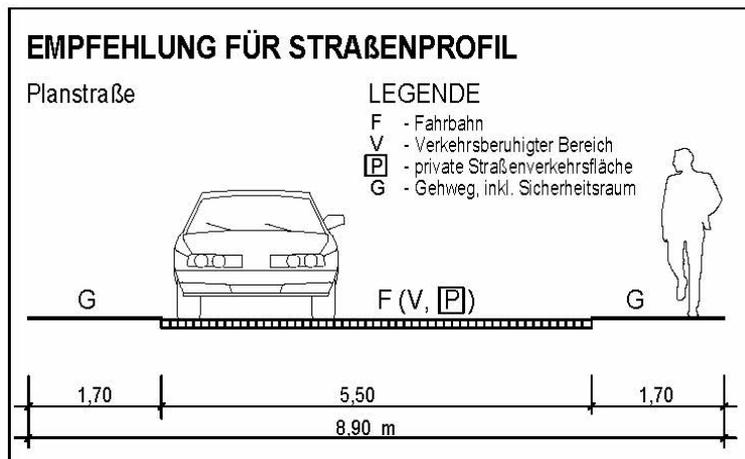


Abb. 13: Empfehlung für das Straßenprofil der privaten Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes (unmaßstäblich)

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.

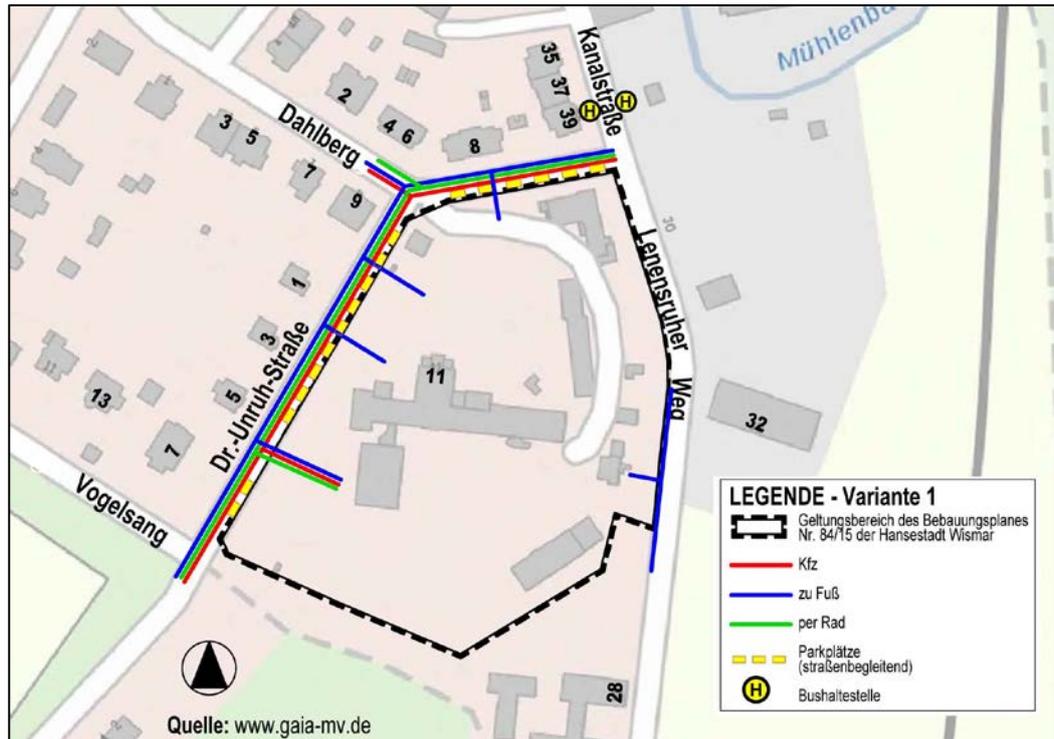


Abb. 14: Darstellung der Variante 1 mit der Ein-/ Ausfahrt von der Dr. - Unruh-Straße

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)

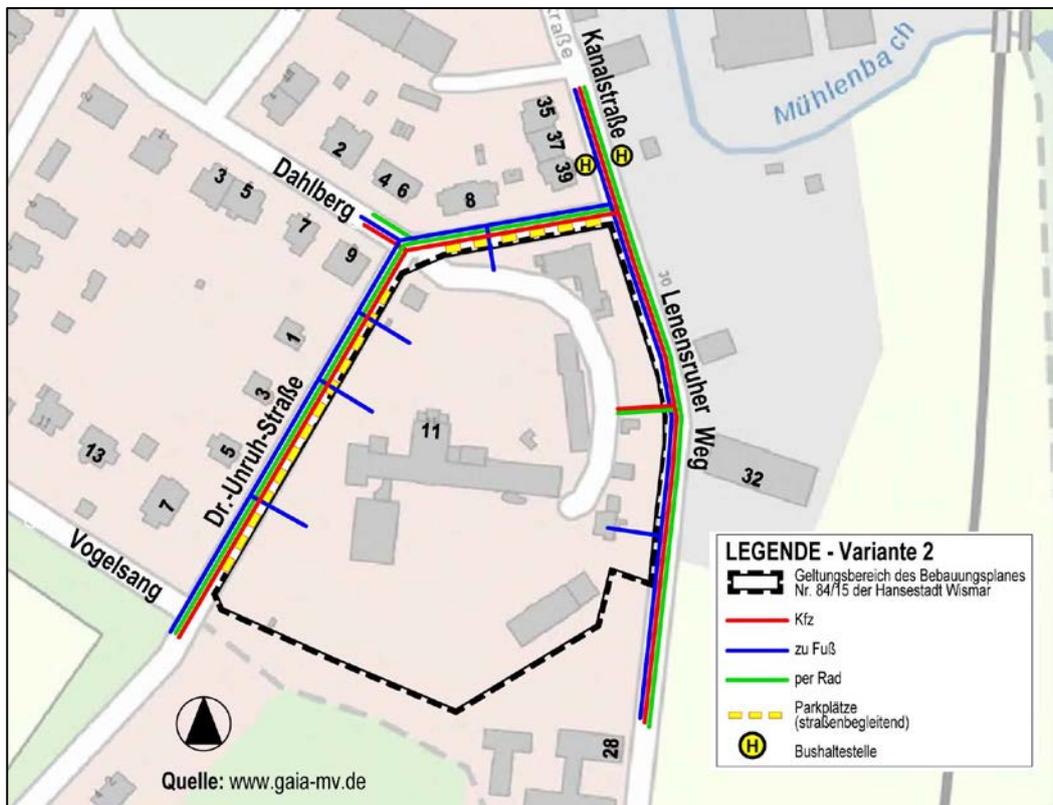


Abb. 16: Darstellung der Variante 2 mit Ein-/ Ausfahrt vom Lenensruher Weg

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.