

BEGRÜNDUNG

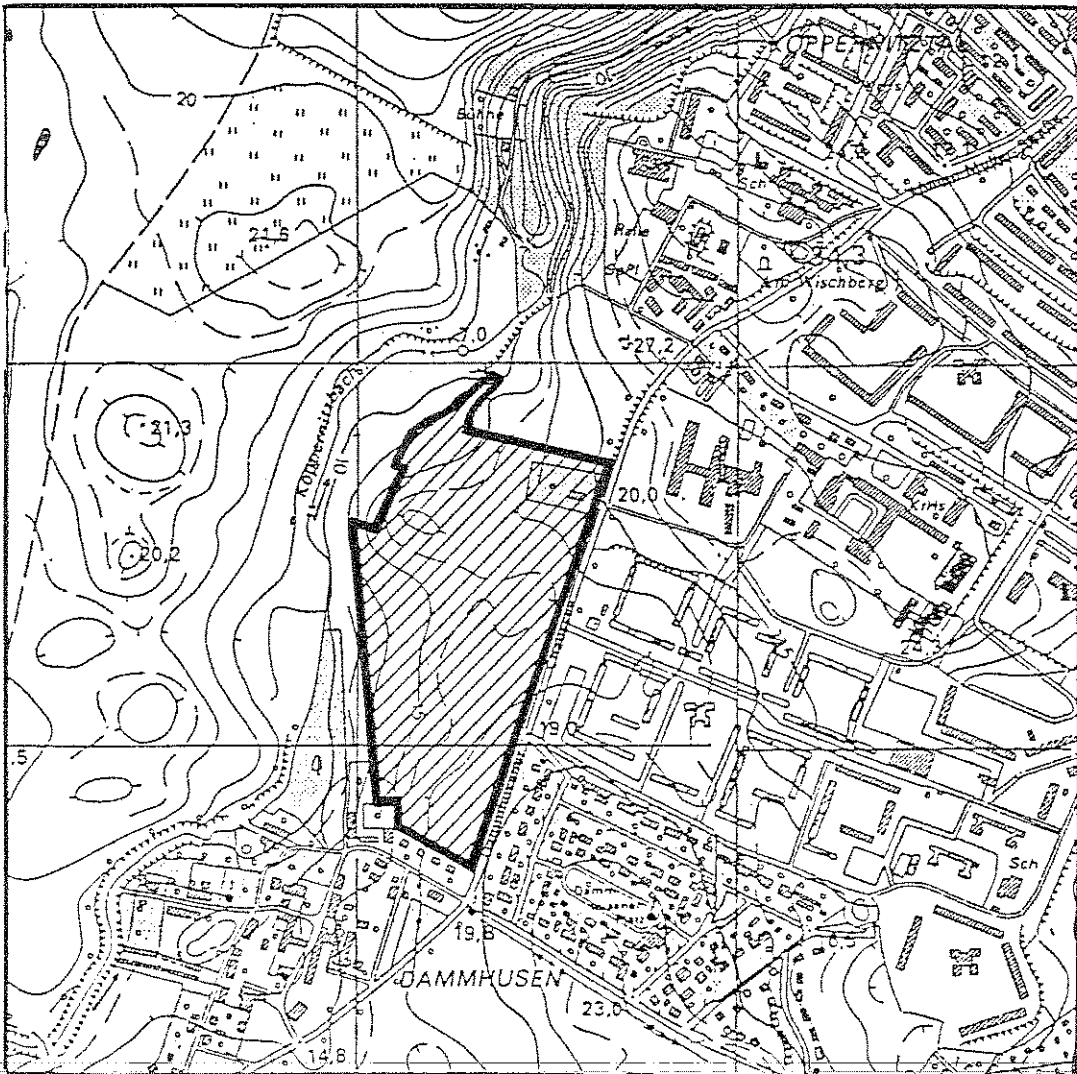
gemäß § 9 (8) Bau GB
zur

1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) nach § 13 (1) Bau GB
des Bebauungsplanes Nr. 3/90, VI. Bauabschnitt,

rechtsverbindlich seit dem 21. Januar 1991
in der Hansestadt Wismar - Friedenshof II

Dezember 1992

Lageplanausschnitt:



1. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/90, VI. BA, werden übernommen und dahingehend ergänzt, daß die §§ 10 und 13 (1) Bau GB in der Fassung vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093) zur 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) hinzugefügt werden.

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Die Flächenwerte innerhalb des Baugebietes in den Quartieren 1 - 8 werden grundsätzlich nur in dem Rahmen geringfügig geändert, wie es ein vereinfachtes Änderungsverfahren zuläßt. Das Verhältnis von sozialen und Miet- oder Eigentumswohnungen kann noch nicht endgültig festgelegt werden.

Die Fläche des Baugebietes insgesamt wird beibehalten, die Abgrenzung des Planungsbereiches Nr. 3/90, VI. BA, nicht verändert.

2.2 Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich als Folge der Änderung gegenüber der rechtsverbindlichen Planung von 479 WE (Wohnungseinheiten) auf 536 WE innerhalb einer Netto-Grundstücksfläche von 5,14 ha. Zusätzlich werden durch den möglichen Ausbau der Dachgeschosse bis zu 2/3 der darunter liegenden Wohnfläche ca. 152 WE geschaffen, so daß insgesamt ca. 688 WE erreicht werden. Prozentual beträgt der Zuwachs an Wohnungseinheiten ca. 30 %.

Während sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Einwohnerdichte von ca. 250 EW/ha errechnete, ergibt sich nunmehr ein Wert von ca. 355 EW/ha, der dem allgemein anerkannten Richtwert von 360 EW/ha für den Geschosßwohnungsbau entspricht.

2.3 Stellplatzbedarf

Insgesamt waren 592 notwendige Stellplätze (einschließlich Nutzflächenanteil) aus der rechtsverbindlichen Planung ermittelt worden. Die sich aus der Änderung ergebende Anzahl der Stellplätze beträgt nunmehr 817 ST (Stellplätze), deren Nachweis teils ebenerdig, teils in Parkpaletten und einer Tiefgarage erbracht und abgedeckt wird.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne Änderung der vorgegebenen Profile proportional angepaßt (ca. 10%).

3. Plangebiet

Das Plangebiet wird durch die Maßnahme der 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) nicht in seinen festgesetzten Abmessungen und dem Flächeninhalt verändert.

Die Begrenzung wird beibehalten und ist identisch mit der Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/90, VI. BA, der Hansestadt Wismar.

4. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation, die sich aus dem Inhalt und der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/90, VI. BA ergeben hätte, führt gemäß § 1 Bau GB bevölkerungspolitisch nicht zu einer optimalen Lösung, so daß eine Überarbeitung mit dem Ergebnis der 1. Änderung gerechtfertigt erscheint.

An den städteplanerischen Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen B-Plan wird grundsätzlich festgehalten, so daß auch die städtebauliche Ausgangssituation nicht verändert wird.

5. Planungsgrundsätze

Die Planungsgrundsätze werden durch die 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) nicht berührt. Es wird lediglich durch die vereinfachte Änderung erreicht, daß sich die Anzahl der Wohnungseinheiten von ursprünglich 479 WE auf 688 WE erhöht und somit der Grundgedanke und die Planungsabsicht, den Wohnungsbedarf z. B. junger Familien in erhöhtem Maße zu berücksichtigen, kostengünstig zu gestalten und abzudecken, erfüllt wird.

6. Inhalt der Planung

6.1 Bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Inhalt der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/90 wird nicht berührt und aufgrund der unangetasteten Basiskonzeption beibehalten.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrssystem

Das Prinzip des Verkehrssystems ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

6.2.2 Parkplätze, Gemeinschaftsstellplätze

Grundsätzlich werden die Festsetzungen der Stellplatzstandorte im rechtsverbindlichen B-Plan nicht verändert. Es muß jedoch wegen der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Steigerung des Stellplatzbedarfes von 592 auf 817 Einheiten Rechnung getragen werden, indem eine komprimierte Form in der Art gewählt wird, daß in den Bereichen der konzipierten Stellplatzanlagen zum Teil sogenannte Palettenparkplätze in 2 Ebenen geplant und festgesetzt werden sollen. Im Quartier Vier wird zur Abdeckung des quartierbezogenen Stellplatzbedarfes eine Tiefgarage (TGa) angeordnet.

Es wurde bei der Ermittlung der Anzahl eine erhöhter Multiplikator (1,3) gewählt, um die zu erwartende Expansion im ruhenden Verkehrsbereich aufzufangen und zukunftsicher abzudecken.

6.2.3 Knotenpunkte

Die Knotenpunkte, dargestellt im rechtsverbindlichen B-Plan, bleiben von der 1. Änderung unberührt.

6.2.4 Signalanlagen

Die Planänderung wirkt sich nicht auf ein zu erarbeitendes Konzept für die erforderlichen Signalanlagen aus.

6.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Im Rahmen der Beteiligung von Ver- und Entsorgungsträgern im Änderungsverfahren wird entschieden, inwieweit eine abweichende Dimensionierung der ursprünglichen Kapazitäten als unmittelbare Folge der erhöhten Wohnnutzung erforderlich wird.

6.4 Freiflächen

Eine Beeinträchtigung im Maß und in der Art der festgesetzten Frei- und öffentlichen Grünflächen findet durch die 1. Änderung nur geringfügig im Bereich der Lärmschutzanlage parallel zur Philipp-Müller-Straße statt und wirkt sich aus kommunaler Sicht kostenparend aus.

7. Städtebauhygiene

7.1 Lärmschutz

Den evtl. zusätzlichen Forderungen des Umweltamtes wird Rechnung getragen und in die Änderungsplanung übernommen.

7.2 Emissionsquellen

Die 1. Änderung beinhaltet keine besonderen oder abweichenden Schutzmaßnahmen.

7.3 Maßnahmen gegen Wind

Die sich aus dem rechtsverbindlichen B-Plan ergebenden Windschutzmaßnahmen werden von der 1. Änderung nicht berührt und vollinhaltlich übernommen.

8. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan werden uneingeschränkt übernommen.

9. Erschließungsbeiträge

Durch die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich evtl. im Bereich der Ver- und Entsorgung geringfügige zusätzliche Kosten, die prozentual gemäß der bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen über die Erschließungskosten hinzugerechnet werden. Mehrkosten aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in die ursprüngliche Konzeption erfolgen.

