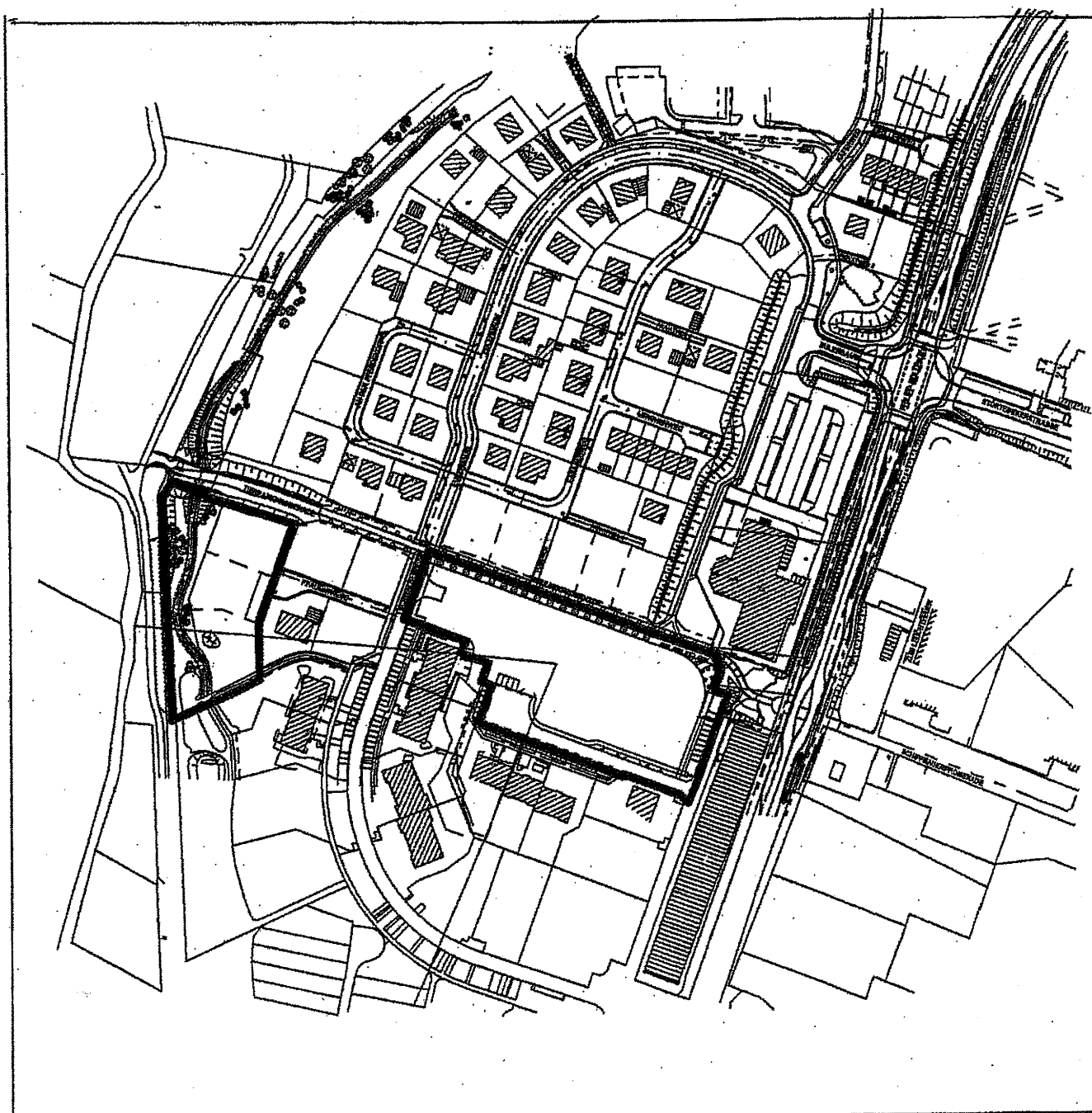


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.03/90 VI. BA FRIEDENSHOF SATZUNG ZUR 6. ÄNDERUNG

STAND: JANUAR 2007



BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) und § 2a BauGB

ZUR SATZUNG DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/90 - VI. BA FRIEDENSHOF -

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Planungsabsichten und Ziele
- 2. Planinhalt**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Verkehr
 - 2.3.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.3.3 Brandschutz
 - 2.4 Technischer Umweltschutz Immissionsschutz
 - 2.5 Grünordnung
- 3. Umweltbericht**
 - 3.1 Einleitung
 - 3.2 Bestand
 - 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 4. Baugestalterische Festsetzungen**
- 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 03/90 – VI. BA Friedenshof wurde in seiner Urfassung am 21.01.1991 rechtskräftig. Auf Grund des sich verändernden Bedarfs an Wohnformen erfolgten bereits die 1. - 5. Änderung zum o.g. Bebauungsplan. Mit der 6. Änderung ist beabsichtigt, für den letzten Bereich mit Festsetzungen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Eigenheimen und Stadtvillen zu schaffen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B – Planes Nr. 3/90 umfasst 2 Teilbereiche südlich der Tierparkpromenade.

Der östliche Teilbereich wird begrenzt durch die Straße -Schwalbennest- im Westen, durch die Strasse – Biberbau- im Süden und Osten und durch die bereits realisierte Tierparkpromenade im Norden.

Der westliche Teilbereich umfasst die Fläche der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 03/90 geplanten Kindereinrichtung. Er wird begrenzt im Westen durch die Grünverbindung am Köppernitztal, im Süden durch die Wegeverbindung vom Schwalbennest zur Grünanlage, im Osten durch die Eigenheimgrundstücke an der – Pfauenwiese- und im Norden ebenfalls durch die Tierparkpromenade.

1.3 Einordnung der Planung

Mit der vorliegenden 6. Änderung werden Teile der Satzung zur 1. Änderung und Teile der Satzung der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 03/90 – VI. BA Friedenshof - überplant, der Bereich der 6. Änderung wird als Satzung der Hansestadt Wismar neu beschlossen.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der Planänderung ist, die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene mehrgeschossige Bebauung in eine Bebauung mit Einzelhäusern und Stadtvillen umzuwandeln.

Dabei wurden im östlichen Teil 3 Grundstücke für Stadtvillen und Grundstücke für eine Eigenheimbebauung eingeordnet. Für die Stadtvillen wurde eine II – III geschossige Bebauung und für die Eigenheime eine 1-geschossige Bebauung in das städtebauliche Konzept aufgenommen.

Im westlichen Teil sind 3 Grundstücke in eingeschossiger Bauweise geplant.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 6.Änderung ist eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern und Stadtvillen, daher wird die Festsetzung als – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Somit werden Einrichtungen und Anlagen, die die Gebietstypik beeinträchtigen und einen erhöhten Besucherverkehr induzieren, für diesen Bereich ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung kann einer optimalen Wohnruhe und Wohnqualität besser entsprochen werden.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Änderung von einer Fläche des Gemeinbedarfes in eine Wohnbaufläche vorgenommen, Grundflächenzahl und Bauweise werden den Anforderungen an eine Eigenheimbebauung angepasst.

Auf Grund der Randlage wird die GRZ hier mit 0,35 festgesetzt, um den Anteil an privaten Grünflächen zu erhöhen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt die Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung von einer teilweisen Mischnutzung in eine Wohnnutzung. Für die Eigenheime wird eine GRZ von 0,4 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Bei den Stadtvillen ist eine Geschoßigkeit von mind. II bis max. III vorgesehen.

Die Zahl der Wohnungen je Eigenheimgrundstück wird auf 2 begrenzt.

Für die Baufelder mit einer Ausweisung für Eigenheime wurde für die Gestaltung der Dachlandschaft die Ausweisung -Satteldach- (SD) festgesetzt, wobei Dachneigungen von 30°-48° und 35°-48° zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgte analog der festgesetzten Dachlandschaft für die Eigenheime nördlich der Promenade. Auch die Festsetzung der Firstrichtung wurde der nördlich der Promenade gelegenen Seite angepasst.

Bei den Stadtvillen wurde keine konkrete Dachform festgelegt, hier sind neben Sattel- und Zeltdächern auch Staffelgeschosse zulässig; eine Begrenzung erfolgte lediglich in der max. Firsthöhe.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrserschließung

Das äußere Erschließungssystem wurde mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3/90 vorgegeben, die Anschlusspunkte sind somit fixiert.

Die Anbindung der am westlichen Wohngebietsrand gelegenen Eigenheime erfolgt über die bereits realisierte Strasse – Pfauenwiese – und über einen privaten Wohnweg.

Für den östlichen Wohnbereich ist die Anbindung von der Straße –Schwalbennest- für eine Stadtvilla vorgesehen, die übrigen Eigenheime und Stadtvillen werden über die Strasse –Biberbau- und private Wohnwege erschlossen. Die Strasse – Biberbau- ist an der Nordseite mit einem Gehweg und öffentlichen Parkplätzen zu komplettieren.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung sind im bereits bebauten Bereich gegeben. Die Anschlüsse für die neuen Wohnbereiche sind entsprechend zu planen und zu dimensionieren.

Neue Standorte für Müllcontainerstandorte wurden in diesem Bereich nicht eingeordnet.

2.3.3 Brandschutz

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 48 m³ / h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

2.4 Technischer Umweltschutz und Immissionsschutz

Mit Erarbeitung der 5. Änderung zum B-Plan 03/90 wurde im Juni 2002 ein schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Strassenverkehr und durch den Parkplatz des Einkaufsmarktes angefertigt. Dieses Gutachten bildet ebenfalls die Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation für die neuen Wohnbereiche der 6. Änderung.

Daraus resultierend lässt sich für das geplante Baugebiet feststellen, dass die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm tags um 2 dB (A) und nachts um 4 dB (A) über dem Orientierungswert liegen. Diese Überschreitungen liegen innerhalb des Abwägungsrahmens für Wohngebiete und nicht oberhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Strassenverkehrslärm sind im gekennzeichneten Bereich mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen des Einkaufsmarktes sind für den Geltungsbereich der 6. Änderung nicht zu erwarten.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Planungsziel der 6. Änderung des B-Planes ist die Reduzierung des im rechtskräftigen B-Plan Nr. 03/90 vorgesehenen mehrgeschossigen Wohnungsbaus in eine offene Eigenheim – und Villenbebauung. Die für den mehrgeschossigen Wohnungsbau festgesetzte 3 und 4 –geschossige Bebauung, die geschlossene Bauweise und der daraus resultierende erhebliche Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr wird überplant durch eine aufgelockerte Bauweise ersetzt. Versiegelte Flächen werden daher

erheblich minimiert und es besteht die Möglichkeit einer stärkeren individuellen Durchgrünung der Hausvorfelder bzw. der privaten Gartenflächen.

3.2 Bestand

Die Teilflächen, die diesem Planentwurf zugrunde liegen, umfassen eine Größe von 1,18 ha. Es handelt sich hierbei um aufgeschütteten Boden in einer Schichtstärke von ca. 60 cm, der aus Lehm und Mutterboden besteht. Darunter befindet sich gewachsener Boden (Geschiebelehm bis zu einer Tiefe von 1,90 m). Von der Gesamtfläche sind 0,21 ha bereits fertiggestellte Freifläche mit einer Wegeverbindung und Ruhezonon sowie einem Spielbereich. Diese Flächen befinden sich zwar im Plangebiet, bleiben jedoch unverändert in ihrer Gestaltung und Nutzung.

Das Gleiche gilt für die Baumpflanzung südlich der Tierparkpromenade.

Bei den ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich um Flächen mit einer Kriechrasenflur und einigen Pioniergehölzen bis zu einer Höhe bis zu 60 cm (Birken und Weißdorn vereinzelt).

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 S. 1)

Aus der hier vorgelegten Bebauungsplanänderung geht klar hervor, dass Bauflächen wesentlich kleiner ausfallen, die Anzahl der versiegelten Flächen für Stellplätze minimiert wurden und auch das Landschafts- und Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die nun eingefügte Bebauung passt sich besser an die bereits vorhandene Kleinteilige an. Zusätzliche Störquellen durch Verkehre werden ausgeschlossen. Vorhandene bereits gestaltete Freiflächen beleiben von der Maßnahme unberührt.

Baumpflanzungen an der Promenade werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch in ihrer zukünftigen Entwicklung berücksichtigt:

1. Die nördliche Baugrenze mit Anschluss an den Pflanzstreifen zur Tierparkpromenade darf auch in Ausnahmefällen nicht überschritten werden.
2. Einfriedungen entlang dieser o. g. Grundstücksgrenze sind nur in Form von Hecken zulässig. Ausnahmsweise können auch Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m gestellt werden, wenn die Fundamente dafür außerhalb des Wurzelbereiches der öffentlichen Bäume liegen.
3. Die im B-Plan ausgewiesenen Gemeinschaftsstellflächen für die Stadtvillen werden durch eine artgerechte Pflanzung mit vorwiegend heimischen Gehölzen dauerhaft begrünt.
4. Auf den verbleibenden unbebauten Flächen werden wie im übrigen Bebauungsplan Anpflanzungen entsprechend der vorgeschlagenen Gehölzauswahl vorgenommen und dauerhaft erhalten.

Da das Gesamtbauvorhaben mit dieser Planänderung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriffen des Naturhaushaltes führt bzw. durch deren Wechselwirkungen natürliche Faktoren wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen oder Tierwelt nicht negativ beeinflusst werden, unterliegt diese Bebauungsplanänderung nicht der Eingriffsregelung.

Mit den festzusetzenden Maßnahmen zur Begrünung entsprechend Planzeichenverordnung werden die gewünschten Ziele aus gestalterischer Sicht für dieses Plangebiet erfüllt.

4. Baugestalterische Festsetzungen

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel-Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und in Hartdacheindeckung (unglasiert) in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbe zu decken.

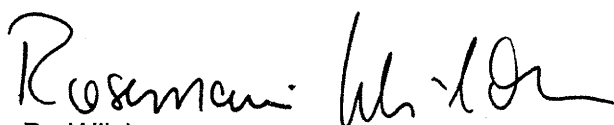
Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig. Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden hochglänzende Baustoffe ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch Baustoffe, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Die baugestalterischen Festsetzungen für den Bereich der 6. Änderung wurden den Festsetzungen des Eigenheimbereiches des VI.BA angepasst, um das Gebiet als Einheit erscheinen zu lassen.

6. Auswirkungen der 6. Änderung des B-Planes

Geltungsbereich der 6. Änderung:	11.790 m ² - 1,18 ha
WA – Fläche	8.227 m ² - 0,823 ha
davon östlicher Bereich	5.817 m ² - 0,581 ha
Westlicher Bereich	2.410 m ² - 0,241 ha
Verkehrsfläche	1.501 m ² - 0,150 ha
Grünfläche	2.063 m ² - 0,206 ha

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 25.01.2007



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar