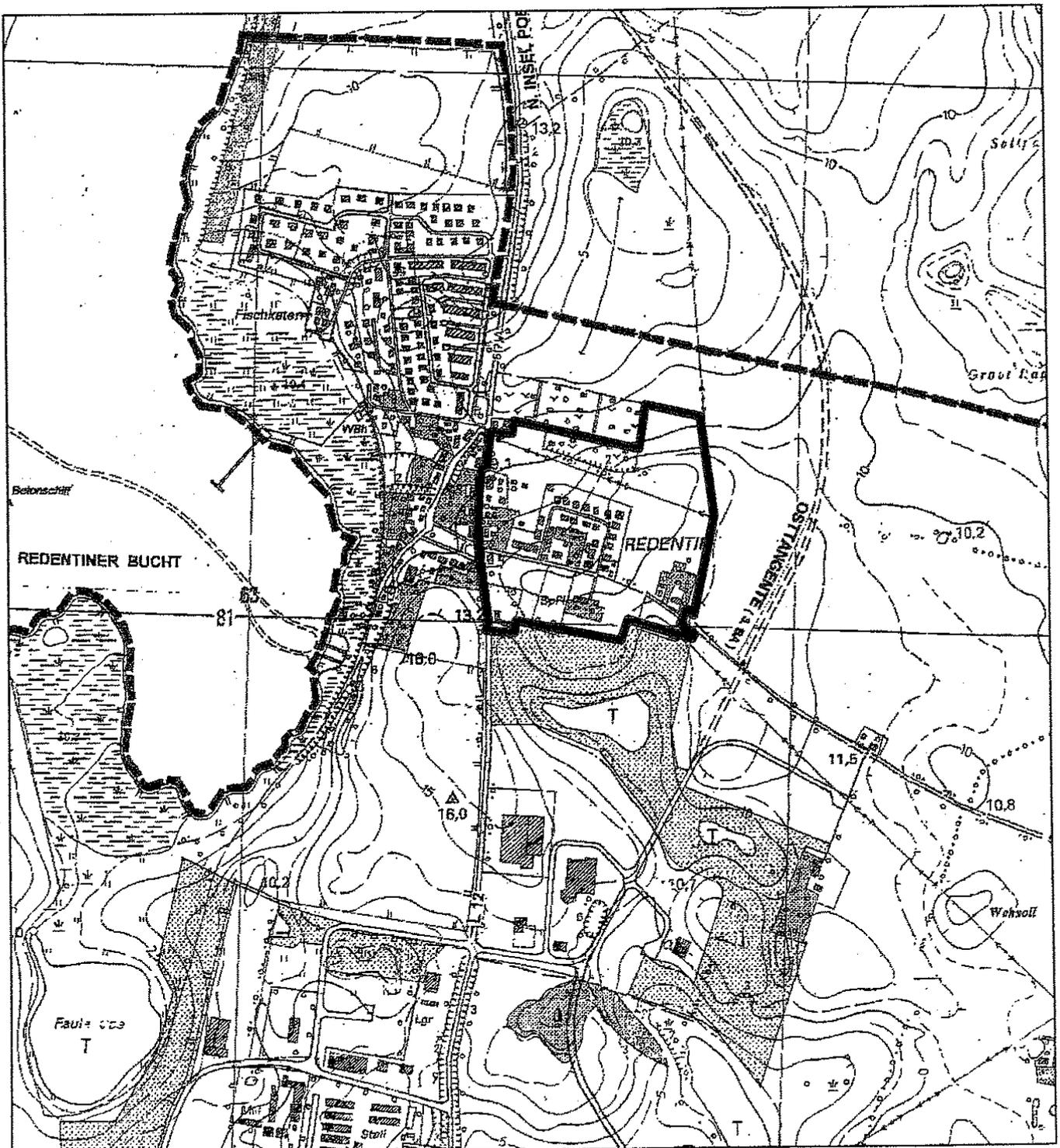


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/3 WOHNGEBIET REDENTIN-OST

STAND: SEPTEMBER 2003



B E G R Ü N D U N G

§ 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.08.1991 beschlossen, für die Ortsteile Redentin und Fischkaten Bebauungspläne aufzustellen.

Rechtskräftig für diesen Bereich sind bereits die B-Pläne Nr. 19/91/1 – Eigenheimgebiet Fischkaten Nord –, B-Plan Nr. 19/91/2 – Wohngebiet Fischkaten Süd – und der B-Plan Nr. 19/91/4 – Wohngebiet Fischkaten Nordost –. Der Teilbebauungsplan 19/91/3 – Wohngebiet Redentin Ost – soll den Bereich östlich der Straße in Richtung Poel einschließlich der vorhandenen Bebauung umfassen.

Anlass der Planung ist auch in diesem Bereich der Nachfrage an Wohnbauflächen in Form von Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern zu entsprechen.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar und umfasst ca. 14,1 ha.

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die vorhandene Kleingartenanlage Redentin
- im Osten: durch die vorhandene Bebauung im Abstand zur Inselstraße von ca. 250 m im südlichen und 430 m im nördlichen Bereich
- im Süden: ca. 150 m südlich des Landganges
- im Westen: durch die Inselstraße Flurstück 3954/1

Der Geltungsbereich des B-Planes 19/91/3 umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

3954/1; 4110; 4111; 4109; 4084/3; 4118/9; 4119; 4120; 4121; 4118/10; 4112; 4113; 4114; 4114; 4115; 4116/6; 4116/7; 4116/4; 4116/2; 4116/1; 4117/11; 4117/10; 4117/9; 4117/8; 4117/7; 4117/12; 4117/13; 4117/14; 4117/15; 4117/16; 4117/17; 4117/18; 4118/1; 4118/2; 4118/3; 4118/4; 4118/5; 4118/6; 4118/10; 4122; 4143/3; 4143/2; 4144/1; 4144/2; 4143/4; 4142; 4141; 4140/2

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung entspricht der im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vorgesehenen Wohnbaufläche.
Der B-Plan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.1 Rechtsgrundlagen

Der B-Plan 19/91/3 wird unter Anwendung nachfolgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2. 141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. In GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), geändert durch Gesetz vom 09. August 2000 (GVO Bl. M-V S. 360)

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, Flächen für den individuellen Wohnungsbau und für den Bau von Eigentumswohnungen in einer landschaftlich attraktiven Lage zu erschließen.

Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll in diesem Areal ein Wohnbereich mit hoher Wohnqualität entstehen.

Unter Berücksichtigung des Bedarfes ist an diesem Standort der Bau von Einzel- und Doppelhäusern und in geringen Umfang Reihenhäusern vorgesehen.

Topographische Gegebenheiten und vorhandene Bebauung sind entscheidende Kriterien für die Anpassung und Einordnung neuer Bebauungsstrukturen.

2. Planungsinhalt

2.1 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet Redentin – Ost wird überwiegend geprägt durch eine Wohnnutzung, die sich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und teilweise als Mischgebiet (MI) darstellt. Eine Dörfliche Mischgebietenutzung ist in der Ortslage kaum noch erkennbar, daher ist eine Festsetzung als MD nicht relevant.

Angrenzende Nutzungen sind eine Kleingartenanlage im Norden, Ackerfläche im Osten und im Süden der Grünbereich des GE-Gebietes Redentin. Der westlich des Plangebietes angrenzende Bereich besteht ebenfalls aus einer überwiegenden Wohnnutzung.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den im Plangebiet neu zu errichtenden Teil ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen – vorgenommen worden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um für diesen am Stadtrand gelegenen Bereich eine optimale Wohnqualität und Wohnruhe zu gewährleisten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf I bzw. II begrenzt, um eine Anpassung an die Umgebung zu erreichen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin ein homogener Übergang von bebauter Fläche in die freie Landschaft gewährleistet werden.

Die Anordnung und Eingrenzung der bebaubaren Bereiche ermöglicht es, zusammenhängende private Grünflächen auszubilden. Vorgartenbereiche und gestaltete Freiflächen sorgen für eine starke Durchgrünung des Wohngebietes.

Für den an der Inselstraße zu beplanenden Bereich wurde eine Mischbaufläche festgesetzt, um hier auf Grund höherer Immissionen neben der Wohnnutzung auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung zuzulassen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich des neuen Wohngebietes wird über den Kreuzungspunkt Inselstraße/Landgang in verkehrsgerechter Gestaltung angebunden. Der Ausbau der Inselstraße mit einer Empfehlung für das künftige Strassenprofil wurde ebenfalls in den Geltungsbereich integriert. Um einen entsprechenden Strassenquerschnitt zu gewährleisten, wird ein öffentlicher Strassenraum von 11,50 m bzw. 12,50 m vorgehalten.

Haupterschließung für das neue Baugebiet ist die Straße – Landgang -. Von hier zweigen die Planstraße A und die Planstraße B in den nördlich und südlich des Landganges gelegenen Eigenheimbereich ab.

Auf Grund der zu erschließenden Grundstücke (ca 30) ist die Planstrasse -A- als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m (öffentlicher Straßenraum) konzipiert. In der Weiterführung der Trasse ist die Anbindung des Landganges an die Osttangente geplant. Auf Grund dieser Funktion als Verbindungsstrasse wird die Strasse – Landgang – mit einem beidseitigem Fußweg und einem Park- und Grünstreifen ausgebildet.

Die Planstraße – B-, die in den nördlichen Eigenheimbereich führt, hat im ersten Abschnitt bis zum Kreis eine Anliegerstrassenfunktion, die Weiterführung in westliche Richtung ist als Mischverkehrsfläche ebenfalls in einer Breite von 6,50 m (öffentlicher Straßenraum) vorgesehen.

Diese Mischverkehrsfläche endet in einem Wendehammer, eine Anbindung an die Inselstraße zum Kreuzungspunkt Fischkaten/Busendhaltestelle ist als Fuß- und Radweg geplant. Eine verkehrliche Anbindung in diesem Bereich kann nur bedingt und als Interimslösung erfolgen.

Für den Radverkehr sind, außer in der Inselstrasse, keine gesonderten Trassen geplant, die Führung des Fahrradverkehrs ist auf den Anliegerstraßen bzw. Mischverkehrsflächen möglich.

Entlang der Inselstraße werden Bushaltebuchten eingeordnet, um ein Haltestellensystem für den ÖPNV in vertretbaren Abständen zu gestalten.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Für den gesamten Planbereich ist die Ver- und Entsorgung neu zu überplanen. Der westliche Teil des Plangebietes wird mit Regen- und Schmutzwasser in Richtung Inselstraße angeschlossen.

Der tieferliegende östliche Bereich ist über den - Landgang – an den Anschlusspunkt der Osttangente anzubinden.

Die im Wohngebiet vorhandene Versorgungsleitung (AZ 200) der Stadtwerke GmbH ist im bebaubaren nördlichen Bereich umzuverlegen. Dazu ist der geplante öffentliche Weg zwischen Reusenweg und Kleingartenanlage zu nutzen.

Das Plangebiet wird durch eine Elektro-Freileitung überquert, die in Abstimmung mit der e-dis in den erforderlichen Bereichen zu verkabeln ist.

2.3.3 Löschwasserversorgung

Für den Planbereich sind entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ **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.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von **2 h** zu bemessen.

3. Grünflächen – Umwelt

3.1 UVP – Vorprüfung

Für das gesamte Plangebiet war eine allgemeine Vorprüfung im Sinne des § 3c UVPG erforderlich, da die in Anlage 1 zum UVPG unter Ziffer 18.7.1 genannte überbaute Grundstücksfläche von 20.000 m² überschritten wird.

Die UVP – Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung) für das geplante Wohngebiet Redentin – Ost wurde im Auftrag der Landesgrunderwerb Mecklenburg – Vorpommern vom Landschaftsplanungsbüro Inge Gerecke durchgeführt.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten sind.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Die Ergebnisse der UVP – Vorprüfung werden der Begründung zum B – Plan Nr. 19/91/3 als Anlage beigelegt.

3.2 Technischer Umweltschutz/ Altlasten und Munition

Für das Plangebiet besteht kein konkreter Verdacht auf Altlasten.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach den Bestimmungen des Kreislauf-Wirtschaft- und Abfallgesetzes zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3.3 Immissionsschutz

Seitens der Abt. Umwelt (Technischer Umweltschutz) werden z.Zt. Probleme bei der gegenwärtig bestehenden Lärmsituation in diesem Bereich gesehen. Lt. Gutachten des Büros Goritzka-Akustik zum benachbarten B – Plan Nr. 2/90 (Gewerbe- und Sondergebiet Redentin) treten gegenwärtig am Südrand des geplanten Wohngebietes Redentin-Ost Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes durch den dort einwirkenden Gewerbelärm auf. Eine Zustimmung zur vorliegenden Planung kann daher erst nach Reduzierung der Schallemissionen erfolgen, bzw. muss rechtsverbindlich geregelt sein, dass zum Zeitpunkt der Bebauung des geplanten Wohngebietes die entsprechende Reduzierung um ca. 10 dB(A) realisiert ist. Diese vertragliche Vereinbarung hierzu ist zwischen der Hansestadt Wismar und dem Gewerbetreibenden durch einen Städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Weiterhin sind in den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage für diese Festsetzungen zum Immissionsschutz ist ein Schalltechnisches Gutachten der TÜV ECOPLAN Akustik GmbH von 1996. Eine Verbesserung der Lärmsituation würde sich durch eine Erneuerung der Straßenoberfläche der Inselstraße ergeben, d.h. Ersetzen des Pflasters durch eine Asphaltdecke.

Durch die Anbindung des Landganges an die Spange des Nordostzubringers und der damit entstehenden Verbindungsfunktion ist mit einer Erhöhung des Verkehrs in diesem Bereich zu rechnen. Daher wurden für die direkt vom Landgang erschlossenen Grundstücke der Lärmpegelbereich (LPB)III als passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

Eine verkehrliche Entlastung der Inselstraße und damit der Ortslage Redentin ist durch die geplante Spangenverlängerung der Osttangente und somit der Umgehung der Ortslage Redentin - Fischkaten zu erwarten.

3.4 Grünflächen - Naturschutz

Für das Plangebiet ist eine überwiegende Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen, daraus ergibt sich ein hoher Anteil an privaten Grünflächen und privaten Grünpflanzungen im Gebiet.

Für die künftigen Anwohner entstehen zwei öffentliche Grünflächen, die als Spielplätze für Kinder bis 10 Jahren zu nutzen sind.

Zu den angrenzenden Wohnbauflächen sind als Abgrenzung mind. 3 m breite Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen vorgesehen.

Zur Nutzung als Tobepplatz ist eine öffentliche Grünfläche von ca. 2.000 m² an der nördlichen Baugebietsgrenze geplant. Mit den 5 m breiten Heckenpflanzungen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und einer Wallanlage angrenzend an die Gartenanlage werden sicht- und lärmindernde Abgrenzungen zu den sich anschließenden Garten- und Wohnbauflächen geschaffen.

Die vorhandene Gebüschgruppe, ca. 100 m², ist zu erhalten und in das Pflanzkonzept einzubeziehen.

Für den gesamten Planbereich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der alle grünordnerischen Maßnahmen festlegt. Aus dem GOP wurden Bestandteile in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung übernommen.

Der Grünordnungsplan liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

3.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung für das Wohngebiet wird es Veränderungen in der jetzigen Gestalt und Nutzung der überplanten Flächen geben. Der vorzunehmende Eingriff bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes und eine zusätzliche Bodenversiegelung.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes werden diese Veränderungen und der daraus resultierende Eingriff erfasst und bewertet.

3.5.1 Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sollen neben einer Gestaltung des Wohngebietes auch der Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs dienen.

- Auf den zur Bepflanzung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zur Abgrenzung der unterschiedlichen Funktions- und Nutzungsräume und zur Strukturierung des Wohngebietes Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Auf den zur Bepflanzung festgesetzten privaten Flächen sind 3 m breite Strauchhecken zu pflanzen.
- Die Verkehrsflächen im verkehrsberuhigten Bereich sind einseitig mit Bäumen in einem Abstand von max. 30 m zu bepflanzen.
- Entlang der Planstrasse A und am Landgang sind einseitig Anpflanzungen im Wechsel mit öffentlichen Parkflächen vorzunehmen.

3.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die mit den Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im B-Plan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befindliche Ackerfläche ist als naturnaher Bereich mit Wiesen zonen und großräumigen Gehölzpflanzungen zu gestalten. Durch Aushagerung sind in natürlicher Sukzession artenreiche Wiesen zu entwickeln. Als Initialmaßnahme sind großräumig Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen, die zur Eingrünung der baulichen Strukturen beitragen und einen naturnahen Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bilden.
- Im nördlichen Teil des Baugebietes ist im Zusammenhang mit dem öffentlichen Tobepplatz ein naturnaher Bereich zu gestalten.
Der Bereich ist durch Baum- und Strauchpflanzungen in landschaftlicher Form abzugrenzen und zu strukturieren. Die offenen Flächen sind als Wiesenflächen in natürlicher Sukzession zu entwickeln.
- Die vorhandene, gem. LNatSchG M – V geschützte und zu erhaltende Strauchhecke an der Nordseite des Plangebietes ist entsprechend der ursprünglichen Bestandsform zu ergänzen. Es ist eine 3-reihige Strauchhecke mit Überhältern auf einer Länge von 40lfm zu pflanzen.
- Eine Brachlandfläche an der südlichen Plangebietsgrenze ist als Obstwiese zu entwickeln. Der vorhandene Obstbaumbestand ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu ergänzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m² pro Baum erreicht wird. Die Fläche ist in natürlicher Sukzession als Wiese zu entwickeln.

4. Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen wurden getroffen, um eine Neubebauung in die Ortslage mit ihrer gebietstypischen Bebauung einzuordnen. Hierbei werden die Gestaltung der Dächer als symmetrische Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer in einer Dachneigung zwischen 30 und 48 ° festgesetzt. Die Eindeckung hat in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbe zu erfolgen. Die Gestaltung der Fassaden kann in ziegelsichtigem Mauerwerk oder glatt verputzter Außenfläche erfolgen. Bis zu 50% der Fassade sind auch in anderen Materialien, wie z. B. Holz möglich. In den festgelegten Bereichen (WA 3, 15, 16 und 17) ist die Errichtung von Holzhäusern zulässig.

5. Auswirkungen des B-Planes

5.1 Art der Flächennutzung und Flächengröße

GELTUNGSBEREICH		154.756 m ²	15,48 ha	100%
WA – Flächen				
	Bestand	21.826 m ²		14,1%
	Planung	64.998 m ²		42,0%
MI – Flächen				
	Bestand	17.111 m ²		11,1%
	Planung	2.241 m ²		1,4%
Verkehrsflächen				
	Reusenweg (Bestand)	2.490 m ²		
	Inselstrasse	3.611 m ²		
	Landgang	4.500 m ²		
	Planstrasse A (MV)	2.174 m ²		
	Planstrasse B	1.770 m ²		
	Planstrasse B1 (MV)	2.153 m ²		
	Planstrasse B2 (MV)	1.114 m ²		
	Parkflächen	117 m ²		
	Rad- und Fussweg	214 m ²		
Grünflächen				
	Wege	395 m ²	26.280 m ²	17,0%
	Spielplätze	1.315 m ²		
	AGL-Fläche 1	1.102 m ²		
	AGL-Fläche 2	14.590 m ²		
	Tobefläche	2.128 m ²		
	Wiese und Pflanzflächen	7.879 m ²		
Grünflächen (privat)				
	Kleingärten	2.625 m ²	4.050 m ²	2,6%
	Wiese	1.425 m ²		
Versorgungsflächen				
			107 m ²	0,1%

R. Wilcken

Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin



N. Hüscher
N. Hüscher
Bauamtsleiter und Abt.leiter
Stadtplanung

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 30.10.03

Romana Wilcken
Bürgermeisterin