

HANSESTADT WISMAR

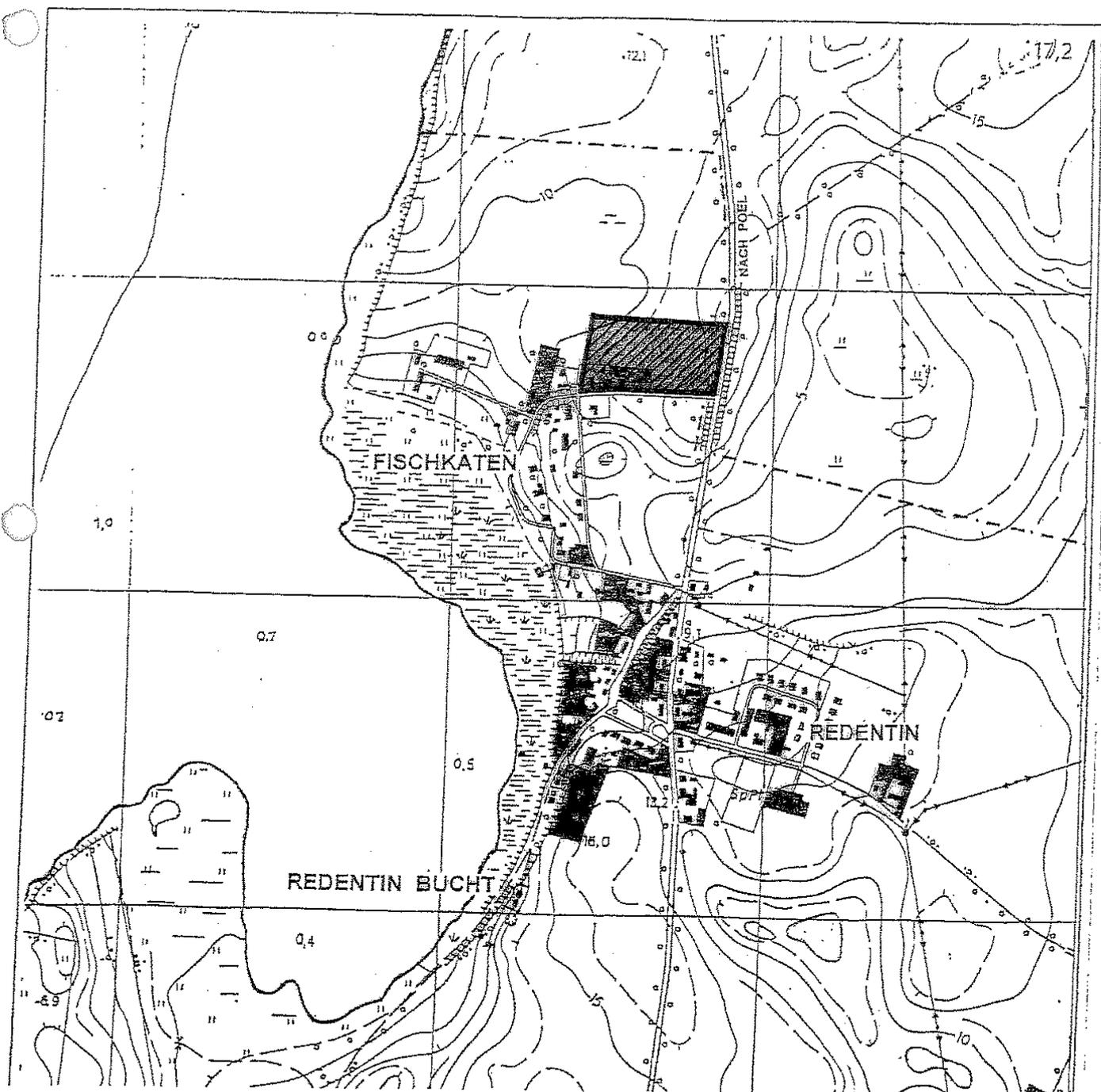
BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 / 91 - EIGENHEIMGEBIET REDENTIN - FISCHKATEN

TEILBEBAUUNGSPLAN NR: 19 / 91 / 4

WOHNGEBIET FISCHKATEN - NORDOST



Begründung

Entwurf § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 19/91 - Eigenheimgebiet Redentin-Fischkaten -

Teilbebauungsplan Nr. 19/91/4 - Wohngebiet Fischkaten-Nordost -

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 Bauabw. Pläne aufzustellen. Rechtskräftig für diesen Bereich sind bereits die Bauabw. Pläne Nr. 19/91/1 - Fischkaten Nord - und Nr. 19/91/2 - Fischkaten Süd -. In Aufstellung befindet sich in der Ortslage Redentin der Teilbebauungsplan 19/91/3 - Redentin Ost -.

Der Bauabw. Plan Nr. 19/91/4 - Fischkaten Nordost - soll eine Abrundung des nordöstlich gelegenen Bereiches in Anbindung an die bereits vorhandene straßenseitige Erschließung zulassen. Die Straße - Windscheer - und die Anbindung an die Straße Fischkaten bieten die Möglichkeit, weitere Grundstücke zum Eigenheimbau zu erschließen.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet am nördlichen Siedlungsrand von Wismar umfaßt eine Fläche von 2,28 ha.

Es wird begrenzt:

im Norden: zwischen ca. 120 m und ca. 110 m nördlich der Straße - Am Fischkaten -

im Osten: durch die Inselstraße, Flurstück 3954/1

im Süden: durch die Straße - Am Fischkaten - (Geltungsbereich des B-Planes 19/91/2)

im Westen: durch den öffentlichen Weg, Flurstück 213 und die Straße - Windscheer - (Geltungsbereich des B-Planes 19/91/1)

Der Geltungsbereich des B-Planes 19/91/4 umfaßt nachfolgend aufgeführte Flurstücke:
213; 230; 231; 232/1; 232/2; 233; 234; 235

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der Planung liegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar im Bereich einer Ackerfläche. Eine entsprechende Änderung der Nutzung ist im Parallelverfahren mit der 9. Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130-3)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994

1.5 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der Planung ist die bereits vorhandene Bebauung im Bereich des Ortsteiles Fischkaten in einem bereits erschlossenen Bereich abzurunden und zu ergänzen. Die überplante Fläche bietet die Möglichkeit, ca. 18 Eigenheime am Stadtrand in einer landschaftlich attraktiven Lage zu errichten. Dabei ist vorgesehen, die lockere Bauungsform des angrenzenden Wohngebietes Fischkaten Nord fortzusetzen und nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zuzulassen.

2. Planungsinhalt

2.1 Naturräumliche Einordnung

Naturraum

Der überplante Bereich befindet sich in der naturräumlichen Zone der Küstenbereiche und ist Bestandteil der Randgebiete der Wismarbucht mit der Insel Poel. Der Planbereich weist ein leicht hängiges, nach Nordwesten abfallendes Gelände auf.

Klima

Das Klima des Plangebietes ist subozeanisch geprägt. Typisch sind hier aufgrund der Nähe zur Ostsee kühle Sommer und milde Winter, verbunden mit erhöhter Niederschlagsmenge.

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

2.2 Nutzungen im Plangebiet - angrenzende Nutzungen

Der Ortsteil Fischkaten wird geprägt durch eine Wohnnutzung, die sich in der Bebauung im Bestand und in der Neubebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt.

Unmittelbar angrenzend an die Neuplanung befindet sich im westlichen Teil eine vorhandene Wohnanlage und die Eigenheimbebauung Fischkaten Nord, im Süden die neu entstandene Wohnanlage Fischkaten Süd. Der Planbereich selbst wird überwiegend durch eine Ackerfläche geprägt, integriert ist eine Gartennutzung mit teilweisen Obstbaumbestand.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da für diesen flächenmäßig kleinen Bereich lediglich eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluß nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - vorgenommen werden. Dadurch werden Einrichtungen und Anlagen, die einen erhöhten Besucherverkehr induzieren und die vorhandene Gebietstypik beeinträchtigen werden, für diesen Standort ausgeschlossen. Somit kann einer optimalen Wohnruhe und Wohnqualität besser entsprochen werden.

Die Höhe der Wohngebäude wurde begrenzt, um einen Übergang von der 2 geschossigen Wohnbebauung an der Straße - Fischkaten - in die freie Landschaft zu erreichen. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll dieser homogene Übergang unterstützt werden. Die Eingrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 soll eine Minimierung des Eingriffs bewirken und somit einen großen Anteil an privaten Grünflächen sichern.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrserschließung

Der Planbereich ist verkehrlich erschlossen über den Kreuzungspunkt der Wohngebiete Fischkaten Nord und Süd und den Kreuzungspunkt der Straßen Fischkaten / Zeesenweg.

Eine Anbindung erfolgt über die Straße Windscheer im Westen mit einer östlichen Anbindung an die Straße Fischkaten, die eine Weiterführung in die Straße Zeesenweg findet. Eine direkte Ausfahrt ist ggf. über die Inselstraße gegeben. Diese Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten, dabei sind in der Ausführungsplanung verkehrsberuhigende Maßnahmen zu berücksichtigen. Eine Platzwirkung soll im Kurvenbereich durch eine kleine Grünfläche erzielt werden, außerdem wurden 2 öffentliche Parkflächen für Besucher in den öffentlichen Verkehrsraum integriert.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Für den gekennzeichneten Planbereich ist ein Anschluß für die Ver- und Entsorgung an den Anbindungspunkt - Windscheer - vorgesehen. Anbindungen im Bereich der Straße Fischkaten sind nicht möglich. Die Anschlußpunkte für die Wasserversorgung und ggf. Gasversorgung sind mit den Stadtwerken abzustimmen und in die Ausführungsplanung aufzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Anschlußmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasser bestehen in der vorhandenen Straße „Windscheer“. Für anfallendes Regenwasser von der angrenzenden Ackerfläche ist ein Fanggraben vorzusehen. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich.

Eine verkehrliche Anbindung der südlichen Grundstücke an die Straße - Fischkaten - ist auf Grund der vorhandenen Baumallee und der fehlenden technischen Erschließung nicht möglich.

2.5 Immissionsschutz

Auf Grund erhöhter Immissionen durch die Inselstraße in Richtung Poel werden Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist ein Wall entlang der Bebauung geplant, die genaue Höhenangabe von 3 m erfolgte durch das Schallschutzgutachten. Für einen Teilbereich (LPB II) werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung (Teil A) enthalten.

3. Grünflächen - Umwelt

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a BNatG erfüllen. Diese Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

3.1 Grünflächen

Als Grün- und Ausgleichsfläche wurde im Osten des Wohngebietes zwischen Wohnbebauung und Inselstraße eine Wiesenfläche mit integriertem Lärmschutzwall und Pflanzflächen vorgesehen.

Dieser Grünbereich soll neben dem ökologisch erforderlichen Ausgleich der Verbesserung des Wohnumfeldes dienen und gleichzeitig einen Aufenthaltsbereich für Kinder und Erwachsene bieten. Er wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der erforderliche Lärmschutzwall ist entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens zu planen und zu realisieren. Heckenbepflanzungen und eine eingeschränkte GRZ im Bereich der Neubebauung sollen für eine starke Durchgrünung des Wohngebietes die Grundlage bieten.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im B-Plan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Geplante Heckenpflanzungen im Wohngebiet sind mit niedrig wachsenden Gehölzarten mit integrierten Großgehölzen vorzusehen. Im Bereich zwischen Bebauung und Wall ist eine Wiesenfläche zu gestalten, die mit integrierten Initialpflanzungen zur Sukzession vorgesehen ist. Entwicklungsziel für diese Fläche bleibt eine Wiese, in der auch Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Erwachsene denkbar und möglich sind.

3.3 Eingriffsbilanzierung

In der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung werden die sich mit der Planung ergebenden Eingriffe sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet und somit zahlenmäßig vergleichbar gemacht. Hierfür wird das Bewertungsmodell der Bezirksregierung Rhein-Pfalz zugrunde gelegt.

Die vorliegende Bilanz des geplanten Eingriffs zeigt, daß es mit vorgesehenen Maßnahmen im Grünbereich und einer eingeschränkten GRZ möglich ist, den Eingriff entsprechend auszugleichen.

Tabelle 1

Ermittlung des Eingriffs

Bestandsanalyse

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotopwertpunkte
vorhandene Wohnbebauung	2.550		
versiegelt	1.020	0	
unversiegelt	1.530	0,4	612
Baumreihe	96	0,7	67
Gartenfläche (Obstgehölze)	1.075	0,7	752
Gartenfläche	4.500	0,4	1.800
Ackerfläche	14.616	0,3	4.385
	<u><u>22.837m²</u></u>		<u><u>7.616Pkt.</u></u>

Tabelle 2

Darstellung künftiger Nutzungen

Bei der Auflistung der künftigen Nutzungen des Plangebietes wird jeweils die maximale Auslastung zugrunde gelegt.

Nutzungen	Biotoptyp	Fläche m ²
vorhandene Wohnbebauung GRZ 0,4		2.550
- überbaubarer Bereich	Gebäude, Zufahrten, ST	1.020
- nicht überbaubarer Bereich	Gärten, Grün	1.530
Wohngebiet GRZ 0,3		14.302
- überbaubarer Bereich	Gebäude, Zufahrten, ST	4.291
- nicht überbaubarer Bereich	Gärten, Grün	10.011
Öffentlicher Weg Grünfläche (öffentlich)		180
- Pflanzflächen		4.320
- AGL Wiese	Wiese, Anpflanzungen	850
- Wall mit Bepflanzung		2.720
		750
Verkehrerschließung	Mischverkehr	1.425
	Verkehrsgrün	94
		<u>22.837</u>

Tabelle 3

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotopwertpunkt
vorh. Wohnbebauung	2.550		
überbaubarer Bereich	1.020		
75 % bebaut	765		
25 % gepflastert	255	0,1	26
nicht überbaubarer Bereich	1.530	0,4	612
Wohngebiet WA GRZ 0,3	14.302		
überbaubarer Bereich	4.291		
75 % bebaut	3.218		
25 % gepflastert	1.073	0,1	107
nicht überbaubarer Bereich	10.011		
Hecken	1.010	0,7	707
Garten	9.001	0,4	3.600

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Biotopwertpunkt
öffentlicher Weg	180	0,2	36
Verkehrerschließung Verkehrsgrün	1.425 94	0 0,3	28
öffentliche Grünfläche	4.320		
Pflanzflächen	850	0,5	425
AGL Wiese	2.720	0,7	1.904
Wall mit Bepflanzung	750	0,5	375
	<u>20.550</u>		<u>7.794</u>

4. Baugestalterische Festsetzungen

Für den Planbereich wurden baugestalterische Festsetzungen getroffen, um die Neubebauung in die Ortslage einzupassen. Es soll ein Rahmen vorgegeben werden, der es ermöglicht, eine entsprechende Gestaltung der Häuser vorzunehmen.

5. Auswirkungen des B-Planes

5.1 Flächengrößen

<u>Geltungsbereich des B-Planes</u>	<u>22.837 m² - ca. 2,28 ha</u>
vorhandene Wohnbebauung (WA)	2.550 m ² - 0,25 ha - 11,17 %
○ WA-Fläche (neu)	14.285 m ² - 1,43 ha - 62,55 %
Verkehrsfläche	1.330 m ² - 0,15 ha - 6,57 %
Verkehrsgrün	172 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.320 m ² - 0,43 ha - 18,92 %
Öffentliche Wegeverbindung	180 m ² - 0,02 ha - 0,79 %
	<hr/> 100,0 %

5.2 Erschließungskosten

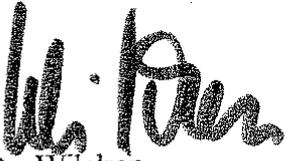
überschlägliche Ermittlung

- - Grunderwerb
- Straßenbau einschließlich Verkehrsgrün und Beleuchtung
- Wegeverbindung
- Ausgleichsmaßnahmen

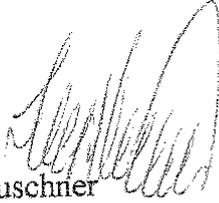
5.3 Bodenordnung

Zur Realisierung der vorliegenden Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Eine Regelung ist nur durch die betroffenen Eigentümer möglich, die öffentliche Fläche ist entsprechend der Planung herauszumessen. Eine Baulandumlegung gem. § 45 ff BauGB ist nicht beabsichtigt.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 19/91/4 „Wohngebiet Fischkaten-Nordost“ wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am ~~26.7.92~~ gebilligt.



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter
Bauamt