

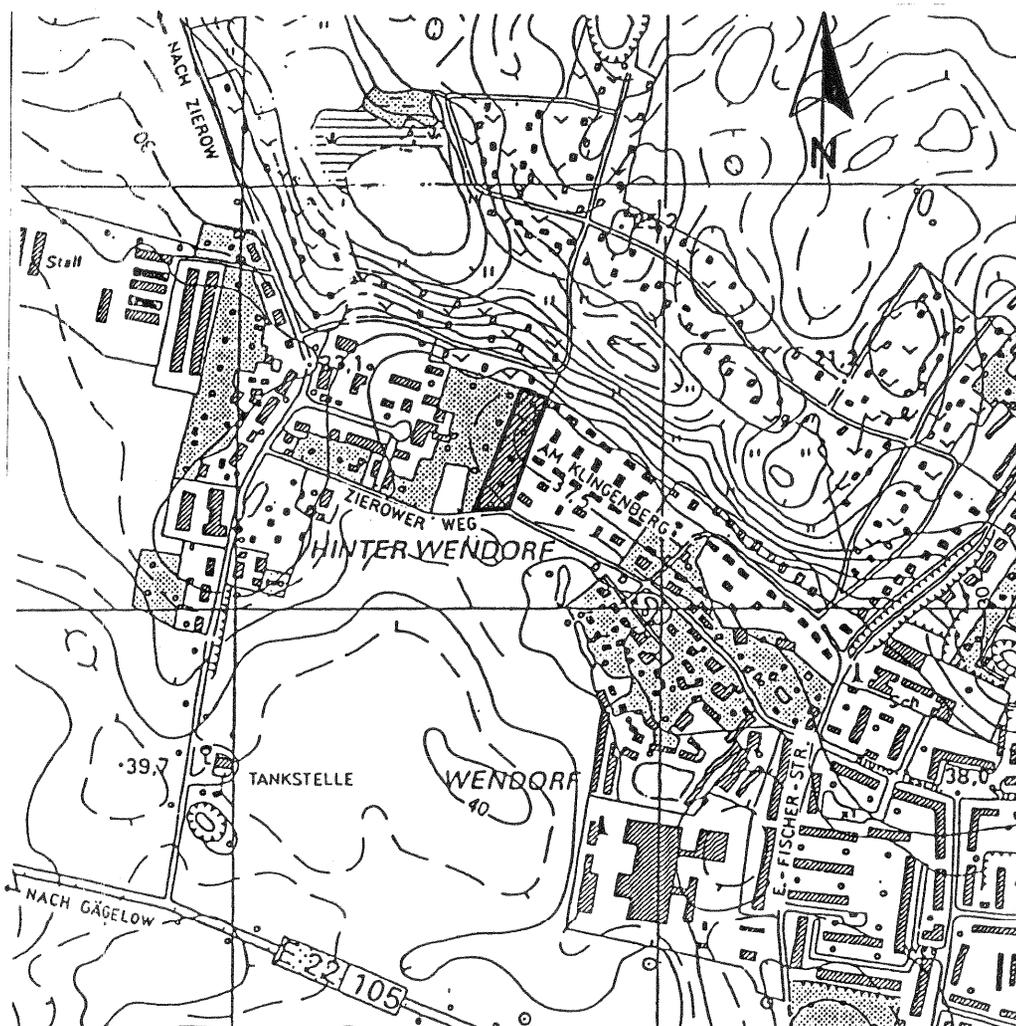
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) Bau GB)

zum

Bebauungsplan Nr. 22/92

- Eigenheimbebauung Hinter Wendorf/Am Klingenberg -



1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29. 08. 1991 beschlossen, für die an das Wohngebiet Am Klingenberg anschließende Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlaß der Planung ist es, vor allem der Nachfrage an Wohnbaufläche in Form von Eigenheimen zu entsprechen.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,81 ha. Die zu beplanende Fläche wird derzeit als Gartenland genutzt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen der Hansestadt Wismar, zwischen den Ortsteilen Wendorf und Hinter Wendorf.

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die Kleingartenanlage Klingenberg
- im Osten: durch den Wanderweg, beginnend am Zierower Weg in Richtung Kleingartenanlage entlang westlich der Eigenheimbebauung Am Klingenberg
- im Süden: durch den Zierower Weg
- im Westen: ca. 50 m parallel zum Wanderweg

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke:

3294, 3295, 3296, 3297, 3328/8, 3306, 3293/15

Es handelt sich dabei um private sowie kommunale Grundstücke.

1.3 Einordnung der Planung

Voraussetzung für die Einordnung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 22/91 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar von Grünfläche in eine Wohnbaufläche. Die Änderung zum Flächennutzungsplan läuft parallel zum Bauleitplanverfahren.

Es ist die 7. Flächennutzungsplanänderung der Hansestadt Wismar.

1.4 Planungsabsichten

Ziel der vorliegenden Planung ist, eine Restfläche von ungenutztem Gartenland für den individuellen Wohnungsbau zu erschließen.

Im einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" mit Einschränkungen
- minimaler Erschließungsaufwand durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches für den Fußgänger- und Erschließungsverkehr

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planung ermöglicht mit ihrer Einzelfestsetzung über Art und Maß der Nutzung und der Überbaubarkeit ein gutes Verhältnis zwischen bebauten Flächen und Flächen für individuelle Erholung.

Um eine hohe Wohnqualität zu erzielen, sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Bau NVO unzulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I festgesetzt. Durch die festgesetzten Ausnutzungsziffern der GRZ wurde dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprochen.

Die reduzierten Ausnutzungsziffern vermeiden eine zu starke bauliche Verdichtung in diesem Bereich, fördern eine stärkere Durchgrünung (private Grün- und Gartenflächen) innerhalb des Wohngebietes und tragen somit dazu bei, eine hohe Wohnqualität zu erreichen.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird über einen verkehrsberuhigten öffentlich-rechtlichen Wohnweg durch eine Überfahrt mit abgesenktem Bordstein vom Zierower Weg aus erschlossen. Dieser Wohnweg, als Sackgasse ausgebildet, schließt den Durchgangsverkehr in die Kleingartenanlage Klingenberg sowie durch das Aufstellen von absenkbaren bzw. herausnehmbaren Sperrpfosten den Durchgangsverkehr in das Wohngebiet Am Klingenberg aus.

Nur für Versorgungsfahrzeuge, wie z. B. Müllabfuhr, Feuerwehr, ist der Ringverkehr (Zierower Weg - Am Klingenberg - Planstraße A- Zierower Weg) zulässig.

Die Mischfunktion des verkehrsberuhigten Wohnweges ist ein entscheidender Beitrag für eine hohe Wohnqualität.

Für den neu zu erstellenden Verkehrsbereich der Planstraße A ist der Querschnitt wie folgt vorgesehen:

3,00 m Fahrbahnbreite mit 0,50 m Sicherheitsstreifen und östlich davon ein 1,75 m breiter Pflanzstreifen mit Festsetzung für Heckenbepflanzung.

Zum Wenden von Kraftfahrzeugen besteht die Möglichkeit, über eine 10 m lange Einfahrt in die Straße Am Klingenberg. Am Ende dieser Einfahrt werden Sperrpfosten aufgestellt. Drei öffentliche Parkplätze werden somit dem Plangebiet zugänglich.

Im öffentlich-rechtlichen Raum ist die Straßenbeleuchtung vorzusehen.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Das Plangebiet ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Einzugsgebiet 162 "Wallensteingraben" zuzuordnen. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadtwerke Wismar. Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu orientieren.

Abwasser

Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser sind über ein bereits vorhandenes Entwässerungsnetz der Kläranlage Wismar zuzuführen. Für die geplanten Eigenheime bestehen Anschlußmöglichkeiten im Trennsystem (Regen- und Schmutzwasser) am Klingenberg. Der Anschluß am die öffentlichen Entwässerungsanlagen wird grundsätzlich gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Wismar vom 27.02.92 gefordert.

Das Regenwasser sollte von den Dächern und ggfls. auch von anderen versiegelten Flächen nicht -wie üblich- beschleunigt abgeleitet und so dem Wasserzyklus vorzeitig entzogen werden, sondern über Auffangsysteme gespeichert und zu verschiedenen Zwecken genutzt werden. Die Speicherung erfolgt z.B. durch Regenfässer zur späteren Gartenbewässerung. Es ist auch eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. für die Toilettenspülung denkbar.

Elektrizität

Die Versorgung der Eigenheimbebauung mit Elektroenergie kann durch die HEVAG gewährleistet werden.

Gas

Das Gebiet Hinter Wendorf/Am Klingenberg wird 1993 von der HGW HanseGas GmbH erschlossen. Die Eigenheimbebauung wird ggfls. mit angeschlossen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zur Mülldeponie Müggenburg. Zur Reduzierung der Umweltbelastung durch Müll ist die getrennte Sammlung von Recyclingmaterial (Papier, Glas, Kunststoff usw.) in Gemeinschaftsanlagen in erreichbarer Nähe für das Baugebiet vorgesehen.

2.2.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für das Teilgebiet WA-2 ist die Erschließung der Reihenhäuser über einen Wohnweg (Privatweg) mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen. Da jedes Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen sein muß, werden bei der Grundstücksteilung Baulasten auf die einzelnen Grundstücke eingetragen. Die Eintragung einer Baulast entfällt bei Auftreten eines Investors, der gleichzeitig Grundstückseigentümer des gesamten Grundstückes für das Teilgebiet WA-2 wäre.

3. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Durch das geplante Baugebiet treten teilweise Veränderungen in der jetzigen Nutzung der Fläche auf. Der vorhandene erhaltenswerte Baum- und Heckenbestand wird in der Planung berücksichtigt. Um aber den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft, entstehend durch festgesetzte Baumaßnahmen, so gering wie möglich zu halten, sind Ausgleichsmaßnahmen nach einem Bewertungsschema zur "Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung der Bezirksregierung Rhein-Pfalz" (empfohlen durch das Umweltamt der Hansestadt Wismar) errechnet worden.

Danach werden im Plangebiet festgesetzt:

Entlang der Planstraße A sind in einem Abstand von 10 m zueinander 13 einheimische Laubbäume der Arten Eiche, Hainbuche, Ahorn, Esche, Ulme und/oder Linde mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1,30 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der westlichen Plangrenze ist eine Hecke mit mindestens 1 Strauch einheimischer Arten pro m² bei einer Mindesthöhe des Pflanzgutes von 0,60 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Heckenstreifen sind im Abstand von 10 m +/- 3 m zueinander 15 einheimische Bäume der Arten Eiche, Hainbuche, Ahorn, Esche, Ulme und/oder Linde von mindestens 18 cm Stammumfang in 1,3 m Höhe gemessen als Überhälter zu pflanzen.

Entlang des Zierower Weges und im südlichen Bereich entlang der Planstraße A bis zur Vorderfront des Wohngebäudes im WA - 2 ist eine Hecke mit mindestens 1 Strauch einheimischer Arten pro m² bei einer Mindesthöhe des Pflanzgutes von 0,60 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Bereich der Hecke zwischen bestehender Pappelpflanzung und der Planstraße A sind 3 einheimische Großbäume der Arten Eiche, Hainbuche, Ahorn, Esche, Ulme und/oder Linde von mindestens 20 cm Stammumfang in 1,3 m Höhe gemessen als Überhälter zu pflanzen.

Auf den 5 Privatgrundstücken sind jeweils 4 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen oder zu erhalten und für ihren Bestand dauerhaft zu sorgen.

Weiterhin sorgen gestaltete private Grünflächen für einen Ausgleich der entstandenen Versiegelung.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bezüglich der zu erwartenden Lärmbelästigung durch den KFZ-Verkehr auf dem Zierower Weg, ausgelöst durch das Sondergebiet Hinter Wendorf, ist mit einer Überschreitung der für das WA- 2 -Gebiet gültigen Richtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) zu rechnen.

Daher sind im Bebauungsplan für das Reihenhaus im WA- 2 -Gebiet Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.

Die Grundrißgestaltung dieses Gebäudes ist so vorzunehmen, daß straßenseitig Räume ohne Ruheanspruch angeordnet werden. Die entlang des Zierower Weges und westlich der Planstraße A bis zur Vorderfront des Reihenhauses vorgesehene Heckenpflanzung ist mit einem Lärmschutzzaun von 1,70 m Höhe, gemessen ab Erdboden zu kombinieren.

5. Auswirkungen des B-Planes

5.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

<u>Bruttobauland</u>	<u>100 %</u>	<u>0,81 ha</u>
1. Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Verkehrsgrün	11,7	0,095
2. Nettobauland WA-Gebiet	88,2	0,715

5.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 22/92 der Hansestadt Wismar entstehenden Erschließungskosten wurden durch die Ämter der Stadtverwaltung wie folgt ermittelt:

a) Grunderwerb	ca. 24.000,00 DM
b) Straßenbau einschließlich Straßenbegleitgrün und Straßenbeleuchtung	ca. 88.550,00 DM
c) Entsorgungseinrichtungen	ca. 114.000,00 DM
d) Schallschutzmaßnahmen	ca. 4.950,00 DM

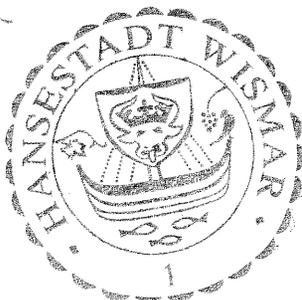
Somit entstehen voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von ca. 231.500,00 DM.

Der von der Hansestadt Wismar zu tragende Anteil an Erschließungskosten beträgt 10 % der Gesamtkosten.

5.3 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung vor (§§ 45 - 79 Bau GB).


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin der
Hansestadt Wismar




Huschner
Amtsleiter des
Stadtplanungsamtes