

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93

"WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF"

4. ÄNDERUNG

SATZUNG

RECHTSKRAFT: 07.12.2002

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	<u>Anlass der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93</u>	2
2.	<u>Änderung im Teilbereich 1 der Satzung über die 4. Änderung</u>	4
2.1	Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes	4
2.2	Text (Teil B) des Bebauungsplanes	5
2.3	Städtebauliche Zahlen und Fakten	6
2.4	Begründung	6
3.	<u>Änderung im Teilbereich 2 der Satzung über die 4. Änderung</u>	7
3.1	Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes	7
3.2	Text (Teil B) des Bebauungsplanes	8
3.3	Städtebauliche Zahlen und Fakten	8
3.4	Begründung	9
4.	<u>Änderung im Teilbereich 3 der Satzung über die 4. Änderung</u>	9
4.1	Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes	9
4.2	Text (Teil B) des Bebauungsplanes	10
4.3	Städtebauliche Zahlen und Fakten	11
4.4	Begründung	12
5.	<u>Auswirkungen des Planes</u>	12
6.	<u>Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung</u>	13

1. Anlass der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 wurde für die Deckung des Bedarfs an seinerzeit dringend benötigtem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen aufgestellt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Ansprüche verschiedener Wohnformen berücksichtigt worden. Es handelte sich hier insbesondere um folgende Differenzierungen:

- E-Gebiete
Teilflächen für Einzel- und Doppelhäuser.
- R-Gebiete
Teilgebiete für Reihenhäuser.
- W-Gebiete
Teilflächen für Mehrfamilienhäuser.
- V-Gebiete
Teilflächen für Stadtvillen.

Über die Differenzierung innerhalb der Art baulicher Nutzung als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Bereiche wurden darüber hinaus auch in den nachfolgenden Änderungen weitere Gebietsbezeichnungen definiert:

- M-Gebiete
Teilflächen für Mischgebiete.
- G-Gebiete
Flächen für Gemeinbedarf, die mittlerweile nicht mit Bestandteil des Plangebietes sind.
- GE-Gebiete
Teilfläche für das Gewerbegebiet der 3. Änderung.

Der Bebauungsplan wurde bereits durch 3 Änderungssatzungen ergänzt. Die Satzung über die 1. Änderung ging auf das ganze Plangebiet und entsprechende Überarbeitungen ein. Die Satzung über die 2. Änderung definierte konkrete Teilbereiche der Änderung. Ebenso wurden in der Satzung über die 3. Änderung Teilbereiche des Änderungsverfahrens genau definiert und umgrenzt. Sämtliche Satzungen erlangten Rechtskraft.

Hinsichtlich der Abdeckung des Bedarfs an Wohnraum in der Hansestadt Wismar ergeben sich Anforderungen, die durch die bisher rechtskräftigen Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 32/93 nicht entwickelt werden können. Es besteht in Stadtrandgebieten vorrangig ein Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern. Verdichtete Wohnformen, wie Reihenhäuser oder Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern entsprechen nicht den derzeitigen Anforderungen.

Da innerhalb der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes Nr. 32/93 entsprechende Baugebiete nicht mehr zur Verfügung stehen, wird das Aufstellungsverfahren zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse wird die Überplanung des Baugebietes vorgenommen. Grundstücke für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte festgesetzt.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird für drei Teilflächen durchgeführt. Die Teilflächen sind Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und werden dieser Begründung beigelegt. Auf der Unterlage sind die ursprünglichen Festsetzungen innerhalb der jeweils betroffenen Baugebiete hinsichtlich der baulichen Nutzung zu entnehmen.

Die überbaubaren Flächen werden im Zuge des Änderungsverfahrens nicht vergrößert, sondern reduziert. Unter Anpassung an das städtebauliche Konzept werden die Allgemeinen Wohngebiete geringfügig vergrößert; in gleichem Maße werden M – Gebiete des Plangebietes hinsichtlich ihrer Größe reduziert.

Auf ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Geringfügigkeit der unterschiedlichen Flächenzuordnungen bei der Vergrößerung der WA – Gebiete und der Reduzierung der MI – Gebiete verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 im Zuge einer zukünftigen Änderung redaktionell entsprechend angepasst.

Die Änderungen werden jeweils getrennt für die Teilbereiche nach Inhalten in der Planzeichnung (Teil A), im Text (Teil B) und in der Begründung dargestellt.

2. Änderungen im Teilbereich 1 der Satzung über die 4. Änderung

2.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept für den von Änderung betroffenen Bereich lehnt sich an bereits realisierte Bereiche des E 5.2 – Gebietes und des E 5.1 – Gebietes an. Die Bebauung soll ausschließlich als eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern erfolgen. Die Bebauung darf in zwei Reihen unter Bezug auf die Erschließung der Straße Ostseeblick erfolgen, wie es bereits der derzeitige Zustand darstellt.

In bezug auf die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes sind vom Teilbereich 1 der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung die Gebiete E 5.1, E 5.2, M 3.2, die Teilflächen des M 3.1 – Gebietes – nördlich und östlich im M 3.1 – Gebiet – von den Änderungen betroffen.

Hinsichtlich der Gebietsfestsetzungen bleibt das Gebiet E 5.1 erhalten. Das Gebiet E 5.2 wird um die Flächen des M 3.2 – Gebietes, das als solches nicht mehr ausgewiesen wird, ergänzt. Auf die Ausweisung von Mischgebieten im westlichen Anschluss an das Betriebsgelände von HORMÖ-Möbelvertrieb (M 3.1 – Gebiet) wird verzichtet. Da eine ursprünglich angedachte Erweiterung des angesiedelten Betriebes (HORMÖ-Möbelvertrieb) durch den Betreiber nicht mehr vorgesehen ist, wird anstelle des M 3.2 – Gebietes das E 5.2 – Gebiet vergrößert. Deshalb wird als Ziel die Sicherung einer straßenbegleitenden Ausnutzung als allgemeines Wohnen im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.

Innerhalb des verbleibenden Teils des M 3.1 – Gebietes wird die Baugrenze auf eine Umgrenzung des Bestandes reduziert. Erweiterungsmöglichkeiten in westliche Richtung werden somit vollständig ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird zwischen dem Gebiet M 3.1 und dem Gebiet E 5.2 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung festgesetzt. Dadurch wird der sich in Nord-Süd-Richtung hinter der vorhandenen Bebauung durchgehende Grünzug auch in diesem Bereich aufrechterhalten. Zusätzlich ergibt sich ein entsprechender Schutz der Wohnbebauung vor möglichen Beeinträchtigungen aus dem M 3.1 – Gebiet. Die Pflanzfestsetzungen werden entsprechend im Text (Teil B) definiert.

Das M 3.1 – Gebiet wird um Flächenanteile reduziert. Damit wird das Ziel verfolgt, eine Fläche mit 5,00 m Breite für einen Geh- und Radweg aus dem Wohngebiet „Ostseeblick“ – von der Straße Ostseeblick bis zur Zierower Landstraße – zu sichern. Ebenso wird die Baugebietsfläche des M 3.1 – Gebietes im östlichen Teil zugunsten von Straßenverkehrsfläche reduziert, um hier zukünftig

einen Geh- und Radweg anzulegen, den G + R 5. Die Gestaltung des G + R-Weges 5 soll sich an die übrigen G + R 1 bis 4 anlehnen.

Um die Errichtung von Gebäuden in 2. Baureihe in bezug auf die Straße Ostseeblick planungsrechtlich zuzulassen, wird die straßenabgewandte Baugrenze um 5,00 m in östliche Richtung verschoben. Damit erhöhen sich die Möglichkeiten für die Ausnutzung der ca. 50,00 m tiefen Baugrundstücke an der Straße Ostseeblick. Die Realisierung wurde in Teilbereichen entsprechend begonnen.

Innerhalb des Teilbereiches 1 der Satzung über die 4. Änderung sind somit zwei Baugebiete enthalten - das Baugebiet E 5.1 und das Baugebiet E 5.2. Die Änderung der Größe der Baugebiete wirken sich nicht auf die Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung aus. Die Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung werden wie für die ursprünglichen Gebiete E 5.1 und E 5.2 übernommen. Angaben zum Maß baulicher Nutzung für das entfallende Gebiet M 3.2 erübrigen sich und sind nicht mehr Bestandteil des Planes.

Auf die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet. Zukünftig wird der Sachverhalt in der Parzellierung zu berücksichtigen sein.

2.2 Text (Teil B) des Bebauungsplanes

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes ergeben sich für die im Teilbereich 1 der Satzung über die 4. Änderung betroffene Baugebiete keine Änderungen. Festsetzungen für das M 3.2 – Gebiet wurden nicht gesondert aufgeführt, sondern waren Bestandteil des M 3 – Gebietes, die für das M 3.1 – Gebiet weiter gelten.

Festsetzungen zum Grün werden präzisiert und neu definiert. Für die Grünflächen zwischen dem M 3.1 – Gebiet und dem E 5.2 – Gebiet, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung festgesetzt ist, wird definiert:

„Die Fläche mit Anpflanzgeboten im nordöstlichen Teil des E 5.2 – Gebietes ist mit einem Strauch je m² bei Mindesthöhe des Pflanzgutes von 0,6 m und einem Baum je 100 m² bei einem Mindeststammumfang bei Parkbäumen von 14 – 16 cm oder bei Obstgehölzen von 10 – 12 cm in 1,30 m Höhe gemessen, als Überhälter zu bepflanzen.“

2.3 Städtebauliche Zahlen und Fakten

4. Änderung – Teilfläche 1

Gebiet	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha
E 5.1	12.485	
E 5.1	8.830	
Geh- und Radweg zwischen E 5.1 und E 5.2 (G + R 5)	641	
Geh- und Radweg an der Zierower Landstraße (östlich vom HORMÖ- Möbelvertrieb)	200	
Summe Teilfläche 1 der 4. Änderung	22.156	2,22

2.4 Begründung

Mit den vorgenannten Darstellungen für Änderungen in Planzeichnung und Text (Teil B) sowie Angaben zu städtebaulichen Zahlen und Fakten ist ausreichend Begründung für die Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 für den Teilbereich 1 gegeben. Auf eine vollständige Überarbeitung der Begründung der erstmalig rechtskräftig gemachten Satzung wird verzichtet.

3. Änderungen im Teilbereich 2 der Satzung über die 4. Änderung

3.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich für den Teilbereich 2 der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung lässt sich anhand der rechtskräftigen Satzungen mit den Teilgebieten R 9 und V 11 bestimmen.

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes waren in der Ursprungsfassung somit Reihenhäuser und Stadtvillen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Anforderungen und auch der Prüfung der Anforderungen des Standortes werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens Festsetzungen getroffen, die lediglich die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß der Festsetzung für E – Gebiete, somit eingeschossige Gebäude, als Einzel- und/oder Doppelhäuser zulassen.

Auf die Festsetzung von Gebieten für die Errichtung von Reihenhäusern und Stadtvillen wird im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet. Anstelle bisheriger Festsetzungen werden zwei E – Gebiete festgesetzt; das Gebiet E 19 und das Gebiet E 20. Diese Gebiete werden zusätzlich in der laufenden Nummer der Nutzungsschablone berücksichtigt.

Die Erschließung der Baugebiete war ursprünglich auch über private Erschließungsflächen vorgesehen. Mit der Änderung werden Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen – Verkehrsberuhigter Bereich – in einer Breite von 6,50 m festgesetzt – für die Planstraße F 9. Diese Breite für die verkehrsberuhigten Bereiche entspricht den Anforderungen an Erschließungswege innerhalb des übrigen Plangebietes.

Für das Gebiet E 19 wird die Errichtung von Gebäuden auch in zweiter Reihe ermöglicht. Um die Erreichbarkeit zu sichern, wird in diesem konkreten Planungsfall die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger in einer Breite von 3,50 m vorgenommen. Damit kann die Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Straße gesichert werden.

Für den die Straße Ostseeblick begleitenden Teil des E 20 – Gebietes wird davon ausgegangen, dass hier auf gesamter Länge etwa 6 Grundstücke entstehen. Für das nördlichste Grundstück wird davon ausgegangen, dass dies von der Straße Lotsenring zu erschließen ist. Für das südlichste Grundstück wird davon ausgegangen, dass dies von der Straße Nixenring zu erschließen ist. Um die Zahl der Zufahrten von der Straße Ostseeblick zu reduzieren, werden Bereiche festgesetzt, in denen Zufahrten unzulässig sind. Nur an den gesondert gekennzeichneten Stellen

für Zufahrten soll die Zufahrt in das Gebiet (Ein-/Ausfahrt) ermöglicht werden. In den Bereichen, die von Zufahrten freizuhalten sind, sind jeweils durch die betroffenen Grundstückseigentümer Anpflanzungen in einer Breite von 2,00 m straßenbegleitend vorzunehmen. Dafür gelten die Festsetzungen unter III.1 (Teil B). Änderungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung ergeben sich nicht. Das Festsetzungsspektrum ist wie für E – Gebiete einzuhalten. Entsprechend gelten auch Anforderungen an der Nutzungsschablone. In den Nutzungsschablonen werden die Festsetzungen zu den Gebieten R 9 und V 11 gestrichen.

Die Festsetzung der Baugrenze wird den Anforderungen an die zukünftige Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern angepasst.

3.2 Text (Teil B) des Bebauungsplanes

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der E – Gebiete um die neuen Baugebiete E 19 und E 20 erweitert. In den Festsetzungen wird der Bezug auf die Gebiete V 11 und R 9 gestrichen. Innerhalb der Gebiete E 19 und E 20 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Einzig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind innerhalb der Gebiete zulässig. Dies fügt sich an das Zulässigkeitspektrum vorhandener Gebiete ein.

3.3 Städtebauliche Zahlen und Fakten

4. Änderung – Teilfläche 2

Gebiet	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha
E 19	4.710	
E 20	6.380	
Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße F 9)	730	
Summe Teilfläche 2 der 4. Änderung	11.820	1,19

3.4 Begründung

Mit den vorgenannten Darstellungen für Änderungen in Planzeichnung und Text (Teil B) sowie Angaben zu städtebaulichen Zahlen und Fakten ist ausreichend Begründung für die Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 für den Teilbereich 2 gegeben. Auf eine vollständige Überarbeitung der Begründung der erstmalig rechtskräftig gemachten Satzung wird verzichtet.

4. Änderungen im Teilbereich 3 der Satzung über die 4. Änderung

4.1 Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

Die Teilfläche 3 der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 lässt sich unter Bezug auf die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung folgender Gebiete ausreichend genau bestimmen: W 2 – Gebiet, W 3 – Gebiet, R 8 – Gebiet, V 10 – Gebiet und M 8 – Gebiet.

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes war für die von der Teilfläche 3 betroffenen Flächen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und Reihenhäusern vorgesehen. Darüber hinaus war ein kleiner Teilbereich als Mischgebiet für die Unterbringung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe vorgesehen.

Das zukünftige städtebauliche Konzept berücksichtigt innerhalb des Änderungsbereiches auch weiterhin einen Teil als Mischgebiet. Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird jedoch der Teil des M 8 – Gebietes geringfügig reduziert. Die übrigen vom Änderungsbereich betroffenen Baugebiete werden zukünftig als Gebiete für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern, somit als E – Gebiete, festgesetzt. Es handelt sich somit zukünftig um die Gebiete E 21, E 22, E 23, E 24 und E 25. Darüber hinaus bleibt das M 8 – Gebiet weiterhin Bestandteil des Plangebietes.

Für die verkehrliche Anbindung ist der Bernsteinweg bereits hergestellt.

Für die Anbindung weiterer Grundstücke werden verkehrsberuhigte Bereiche in einer Breite von jeweils 6,50 m festgesetzt – die verkehrsberuhigten Flächen F 10 und F 11. Diese Verkehrsflächen entsprechen den innerhalb des Baugebietes vorhandenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Damit lässt sich ein gleicher Ausbau wie in übrigen Teilen des gesamten Wohngebietes für die verkehrsberuhigten Bereiche realisieren.

Die Absicht, keine Zufahrten von der Straße Ostseeblick zuzulassen, wird durch zeichnerische Festsetzungen im Plan

umgesetzt. Die Bereiche werden in der Planzeichnung vollständig als zufahrtstfrei festgesetzt. Parallel zur Straße Ostseeblick sind an den Grundstücken 2,00 m breite Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind gemäß Festsetzung unter III.1 (Text – Teil B) vorzunehmen. Dies gilt selbstverständlich auch für die Flächen des M 8 – Gebietes, die an der Straße Ostseeblick liegen.

In den textlichen Festsetzungen wird lediglich eine Ausnahmeregelung formuliert, die dazu dienen soll, ausnahmsweise die Zulässigkeit einer Ein- und Ausfahrt für den gewerblichen Anteil des Gebietes auf die Straße Ostseeblick zu gestatten. Dies soll jedoch nur für den Fall zulässig sein, das durch den gewerblichen Betrieb auf dem Gebiet M 8 eine Beeinträchtigung für die Wohnfunktion in die Umgebung gegeben wäre.

Diese Festsetzungen erfolgen weiterhin mit dem Ziel, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht unnötig durch zusätzliche Zufahrten zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen zu den Baugebieten werden entsprechend in den Nutzungsschablonen berücksichtigt. Die neu gebildeten E – Gebiete, E 21 bis E 25, werden in der Nutzungsschablone für E – Gebiete entsprechend gewürdigt. Gleichartig werden die Festsetzungen für diese Gebiete zukünftig gelten.

Für das geringfügig reduzierte M 8 – Gebiet gelten weiterhin die ursprünglichen Festsetzungen. Während für die E – Gebiete ausschließlich die eingeschossige Bebauung zulässig ist, gilt für das M 8 – Gebiet weiterhin die Möglichkeit, zweigeschossige Gebäude zu errichten. Damit soll die Eingangssituation weiterhin entsprechend gewürdigt werden.

Ursprüngliche südliche Teile der Baugebiete W 3 und M 8 werden zukünftig als Privates Grün mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

4.2 Text (Teil B) des Bebauungsplanes

Innerhalb des Textes (Teil B) des Bebauungsplanes werden die Bezüge zu den Baugebieten W 2, W 3, R 8 und V 10 entfernt. Da die Gebiete nicht mehr Bestandteil der Planung sind, erübrigen sich die Festsetzungen. Da weiterhin Gebiete entsprechender Ordnung bestehen, bleiben die Festsetzungen für diese Baugebiete enthalten. Im gleichen Zuge werden die Baugebiete E 21, E 22, E 23, E 24 und E 25 entsprechend in den textlichen Festsetzung der E – Gebiete berücksichtigt. Für das M 8 – Gebiet bleiben die Festsetzungen bestehen.

Für das Gebiet E 25 wird darüber hinaus eine Ergänzung unter I.5 Nebenanlagen vorgenommen. Da ansonsten für die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gilt, dass Baugrenzen nur um 2,00 m

überschritten werden dürfen, soll für das Gebiet E 25 bzw. für die Teilflächen des Gebietes E 25 zwischen südlicher, straßenabgewandter Baugrenze, zur Planstraße und dem Privaten Gartenland sowie den Spiel- und Sportflächen eine Ausnahmeregelung für Nebenanlagen zugelassen werden. Diese Festsetzung zur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Bereiches wird aufgenommen, weil der Bereich für die Errichtung von Hauptnutzungen innerhalb der Baugrenzen sehr stark eingeschränkt ist. Ein weiteres Heranrücken der Baugrenze in südliche Richtung, wie es für das M 8 – Gebiet möglich ist, ist für das Gebiet E 25 nicht möglich. Aufgrund der Anforderungen des Schallschutzes für Hauptnutzungen gegenüber Lärm vom Bolz- bzw. Abenteuerspielplatz ist die südliche Baugrenze des Gebietes E 25 festgesetzt und entspricht den ursprünglichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzungen. Die Lärmpegelbereiche für Maßnahmen des passiven Schallschutzes wurden gegenüber Verkehrslärm von den maßgebenden Straßen bestimmt.

Die Festsetzung wird ergänzt: „Innerhalb des E 25 – Gebietes sind südlich der südlichen Baugrenze bzw. südlich derer gedachter Verlängerung in westlicher Richtung Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO in Richtung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung privates Gartenland bzw. bis zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abenteuerspielplatz zulässig.“

Hinsichtlich der Grünfestsetzungen wird eine Präzisierung für den Bereich südlich der Gebiete E 25 und M 8 vorgenommen:

„Das private Gartenland südlich der Gebiete E 25 und M 8 ist mit Obstgehölzen, mindestens 1 Baum je angefangene 100 m², zu bepflanzen.“

4.3 Städtebauliche Zahlen und Fakten

4. Änderung – Teilfläche 3

Gebiet	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha
E 21	7.790	
E 22	4.950	
E 23	2.210	
E 24	2.335	
E 25	5.550	
M 8	3.225	

Verkehrsberuhigte Bereiche (F 10 und F 11)	4.612	
Geh- und Radweg (G + R 1)	175	
Privates Grün	1.570	
Summe Teilfläche 3 der 4. Änderung	32.417	3,24

4.4 Begründung

Mit den vorgenannten Darstellungen für Änderungen in Planzeichnung und Text (Teil B) sowie Angaben zu städtebaulichen Zahlen und Fakten ist ausreichend Begründung für die Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 für den Teilbereich 3 gegeben. Auf eine vollständige Überarbeitung der Begründung der erstmalig rechtskräftig gemachten Satzung wird verzichtet.

5. Auswirkungen des Planes

Mit der Planänderung ist keine Vergrößerung der überbaubaren Flächen verbunden. Der Anteil an Grünflächen wird durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland geringfügig erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Höhenfestsetzung im wesentlichen auf ein Geschoss zuzüglich Dachausbau reduziert. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung in bezug auf die Versiegelung von Flächenanteilen wird auf eine neuerliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet. Änderungen wirken sich nicht auf eine Erhöhung des Kompensationserfordernisses aus.

Hinsichtlich des Schallschutzes werden die Festsetzungen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten berücksichtigt. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt als nachrichtliche Übernahme unter Bezug auf die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren für die Satzung über die 4. Änderung wurde insbesondere das mögliche Heranrücken der Baugrenze des E 25 – Gebietes an die öffentlichen Grünflächen, die für Spiel und Sport ausgewiesen sind, geprüft. Ein weiteres Heranrücken der Baugrenze ist unter Berücksichtigung der auf den Grünflächen zulässiger Nutzung – Bolzplatz und Abenteuerspielplatz entsprechen gutachtlicher Aussage - nicht möglich.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Antragsteller für die Änderung sind die Erschließungsträger des Baugebietes. Von der Reduzierung des Maßes baulicher Nutzung betroffene Grundstücke befinden sich auch im Eigentum der Erschließungsträrgemeinschaft. Die Planung wurde unter Würdigung der städtebaulichen Erfordernisse in Übereinstimmung mit den Erschließungsträgern erstellt, so dass Schadenersatzansprüche ausgeschlossen werden können.

Einvernehmen wurde auch mit der Firma HORMÖ-Möbelvertrieb bezüglich der Änderungen in deren rückwärtigen (westlichen) Grundstücksteil erzielt. Die Firma HORMÖ-Möbelvertrieb beabsichtigt keine Erweiterung an dem Standort. Deshalb wird anstelle des ursprünglich ausgewiesenen Mischgebietes M 3.2 der Anteil des E 5.2 – Gebietes als Allgemeines Wohngebiet erhöht.

Innerhalb des E 5.1 und des E 5.2 – Gebietes wurden bereits Grundstücke realisiert und umgesetzt. Die Festsetzungen des Planes wirken sich nicht negativ auf die Grundstücke auf. Bisherige Nutzungen werden nicht berührt.

Die innerhalb der Baugebiete E 20, E 21 und M 8 festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind durch die jeweiligen betroffenen Grundstückseigentümer zu realisieren. Die Maßnahmen sind den betroffenen Grundstücken gemäß Festsetzung unter III. zuzuordnen.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden überarbeitet. Dabei sind innerhalb des Gebietes in Änderungsbereichen neue und zusätzliche Baugebietes definiert worden. Dies wirkt sich darauf aus, dass andere Baugebiete nicht mehr im Festsetzungskatalog erscheinen. Der Festsetzungskatalog wurde grundsätzlich an die neuen Baugebiete angepasst. Dies betrifft sowohl die von zeichnerischen Änderungen innerhalb der 3 Teilbereiche der Änderung betroffene Gebiete als auch Gebiete außerhalb der Änderungsbereiche. Hier wird eine redaktionelle Überarbeitung der Festsetzungen unter Anpassung an die nach der 4. Änderung des Bebauungsplanes gültigen Festsetzungen vorgenommen.

Die Hinweise im Text (Teil B) wurden entsprechend der Rechtslage dem neuesten Stand der Gesetze und Verordnungen angepasst. Hinsichtlich der Munitionsfunde wurde ein neuer Hinweis aufgenommen, der die Verfahrensweise für den Fall regelt, dass Munition gefunden wird.

6. Arbeitsvermerke und Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung (Anlage Satzung über den Bebauungsplan, Satzung über die 1. Änderung, Satzung über die 2. Änderung).

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 gilt als Ergänzung.

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, die nur im Zusammenhang mit der Begründung der rechtskräftigen Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar gilt, wurde gebilligt in der Sitzung der Bürgerschaft am 28.11.2002

Wismar, den 04.12.2002

(Siegel)

Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar