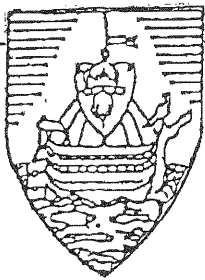


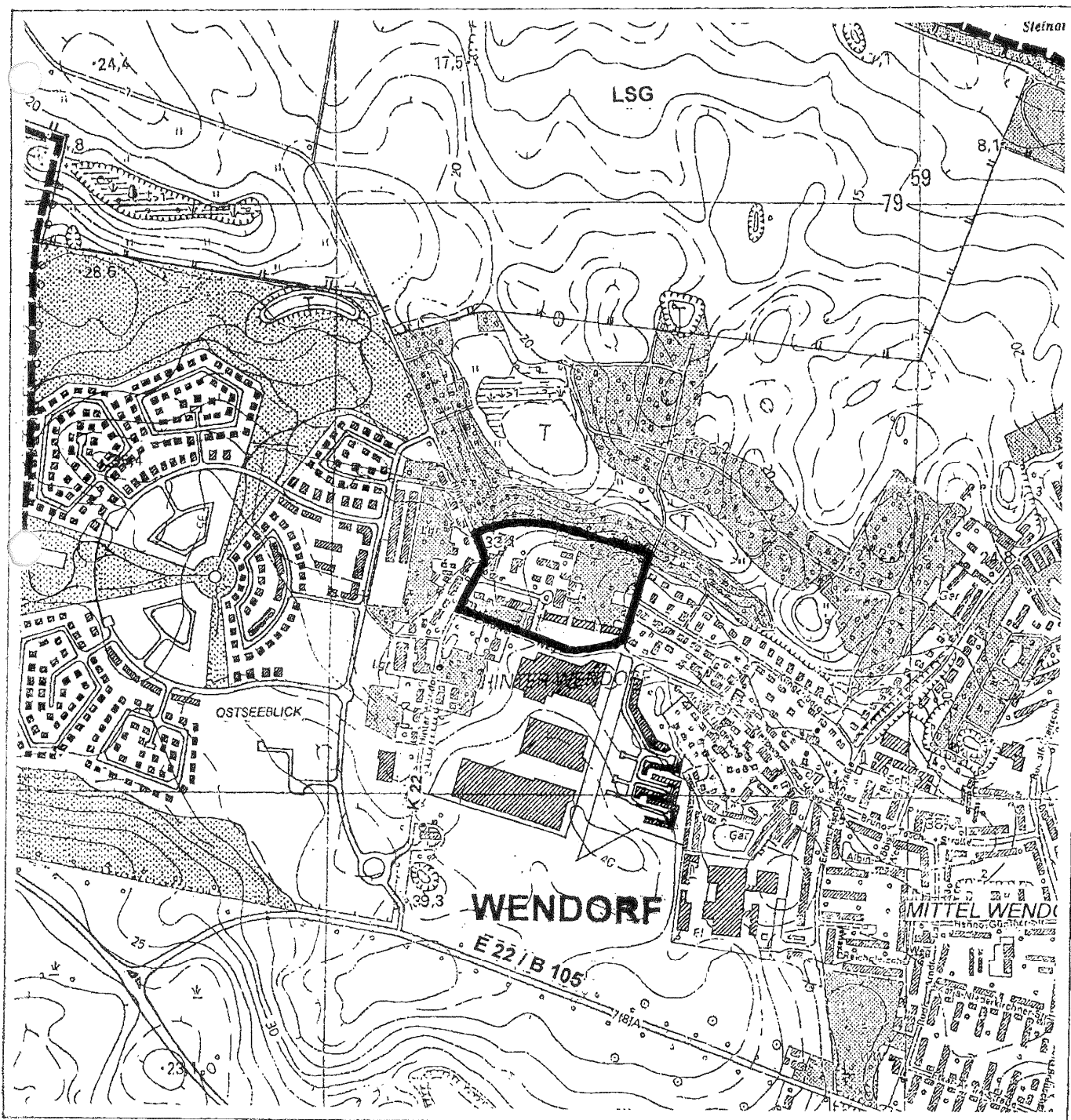
HANSESTADT WISMAR



STADTVERWALTUNG DER HANSESTADT WISMAR
BAUAMT
ABTEILUNG STADTPLANUNG

BEGRÜNDUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52/99 "WOHNGEBIET GUTSHOF HINTER WENDORF"

STAND: FEBRUAR 2001



Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Planungsabsichten
2. Planinhalt
 - 2.1 Art und Maß baulicher Nutzung
 - 2.2 Erschließung
 - 2.2.1 Verkehrliche Erschließung
 - 2.2.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
3. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
4. Auswirkungen des B-Planes
 - 4.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 4.2 Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs in Natur und Landschaft
 - 4.3 Überschlägige Erschließungskosten
5. Beschluss über die Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 28.01.1999 beschlossen, für den Bereich Gutshof Hinter Wendorf einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gutshof in Hinter Wendorf gehört zu den typischen mecklenburger Gütern, die große landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet haben. Die Reste der ursprünglichen Anlage bestehen aus dem Gutshaus, aus der Natursteinpflasterstraße mit Rondell vor dem Gutshaus, einem alten Lindenbaum vor dem Gutshaus und Resten des ehemaligen Gutshausgartens mit noch z.T. altem Obstbaumbestand.

Das Plangebiet umfasst ca. 3,596 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteilbezirk Hinter Wendorf.

Es wird begrenzt:

im Norden: durch die Begrenzung der Kleingartenanlage Klingenberg

im Osten: durch die Eigenheimbebauung am Tannenweg

im Süden: durch den Zierower Weg

im Westen: durch die Wohngrundstücke der Zierower Landstraße

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke:

3244/1	3296/4	3304/2	3310/2	3300/6
3244/2	3307/7	3308/10	3312/3	3307/10
3244/4	3307/8	3308/4	3301	3307/4
3297/4	3307/11	3309/2	3297/8	3308/7
3307/9	3308/5	3302/1	3305	3313/2
3307/3	3304/1	3297/7	3307/5	3311/7
3308/6	3312/4	3294/3	3311/5	3300/2
3311/9	3297/6	3307/6	3121	3300/1
3303/1	3303/2	3308/9	3300/4	
3297/5	3295/4	3308/3	3300/5	

Es handelt sich um private sowie kommunale Grundstücke.

1.3 Einordnung der Planung

Voraussetzung für die Einordnung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 52/99 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar von Dorfgebiet und Grünfläche in eine Wohnbaufläche.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Es ist die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

1.4 Planungsabsichten

Um diese historische Gutshofanlage als Zeugnis der kulturgeschichtlichen Entwicklung für zukünftige Generationen weiterhin ablesbar zu erhalten, werden folgende Ziele der Planung formuliert:

- Erhaltung der natursteingepflasterten Straße bzw. Neupflasterung mit vorhandenem Natursteinmaterial einschließlich Rondell
- Neuanpflanzung einer Allee entlang der Straße zum Gutshaus
- Erhaltung des Gutshauses
- Erhaltung der Reste des ehemaligen Gutshausgartens östlich des Gutshauses
- Festsetzung von Rahmenbedingungen für eine Lückenbebauung zur Errichtung von Wohngebäuden, die die Struktur der ursprünglichen Gutshofanlage wieder aufnehmen

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß baulicher Nutzung

Um eine hohe Wohnqualität zu erzielen, sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Die festgesetzten Ausnutzungsziffern von GRZ und Zahl der Vollgeschosse entsprechen dem Charakter der bestehenden Bebauung.

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

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über einen verkehrsberuhigten öffentlich-rechtlichen Wohnweg „Straße zum Gutshaus“ abgehend von der Zierower Landstraße erschlossen. Dieser Wohnweg endet in einer Wendeschleife von der ein weiterer öffentlich-rechtlicher Stichweg in den nördlich gelegenen Wohnbereich sowie ein Fußweg zum Zierower Weg abgehen.

Die Größe der Wendeschleife beträgt entsprechend der Forderung des EVB, Bereich Stadtentsorgung 22 m Durchmesser. Diese Größe ist aufgrund von Sicherheitsvorschriften erforderlich. Öffentlicher Raum ist hierfür ausreichend vorhanden.

Die zur Zeit vorhandenen Wege befinden sich teils im Kopfsteinpflaster und teils in sandgeschlämmter Bauweise insgesamt in einem schlechten Zustand.

Gemäß der Empfehlung zu den Straßenprofilen sowie den gestalterischen Festsetzungen können die Verkehrsflächen bedarfsgerecht hergestellt werden.

Es wird empfohlen, für die Fahrbahn der Straße zum Gutshaus nach Möglichkeit das vorhandene Kopfsteinpflaster zu erhalten. Da das Kopfsteinpflaster für eine Mischverkehrslösung aber kein zulässiger Baustoff ist, wird die Errichtung eines separaten Fußweges erforderlich. Diese erfolgt in Betonsteinpflaster. Die Fahrbahn wird durch eine alleeartige Baumpflanzung eingerahmt. Nur auf der nördlichen Seite ist der Gehweg geplant.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Das Plangebiet ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Einzugsbereich 162 „Wallensteingraben“ zuzuordnen. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Anlagen der Stadtwerke Wismar.

Abwasser

Für das Plangebiet bestehen keine Reserven im vorhandenen Regenwasserableitsystem (Regenwasservorflutleitung vom Wohngebiet Zierower Weg bis zum Regenwasserrückhaltebecken des Wohngebietes Ostseeblick mit anschließender Ablauffleitung Richtung Hoben).

Für geplante zusätzliche Versiegelungsflächen sind dezentrale Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers zu schaffen.

Für die Ableitung von Schmutzwasser wird der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen grundsätzlich gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Wismar vom 27.02.1992 gefordert.

Elektrizität

Die Versorgung der Eigenheimbebauung mit Elektroenergie kann durch das regionale Unternehmen Nordenergie e.dis gewährleistet werden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtentsorgung sichergestellt.

Aufgrund des geplanten Stichwegesystems sowie der Erschließung von Wohngebäuden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besteht kein Anspruch und keine Möglichkeit darauf, dass das Müllfahrzeug vor jedem Grundstück zwecks Entsorgung hält. Vielmehr besteht die Verpflichtung für einige Grundstückseigentümer ihre Mülltonne zur planungsrechtlich festgesetzten Sammelstelle zu befördern bzw. Förderverträge mit dem EVB abzuschließen.

2.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die geplante Wohnbebauung auf den im Norden des Plangebietes befindlichen Grundstücken für die betreffenden Eigentümer zu ermöglichen, ist über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Erschließung zu sichern.

Ebenfalls wurde die öffentlich-rechtliche Erschließung für die bestehende Haus Nr. 9 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich sichergestellt.

Zur Sicherung der bestehenden Abwasserleitung ist auf den Flurstücken Nr. 3309 und 3305 ein Leitungsrecht zugunsten des EVB, Bereich Investitionsvorbereitung und Durchführung festgesetzt worden.

3. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Das Plangebiet wird im Süden vom Zierower Weg und im Westen von der Zierower Landstraße begrenzt. Aufgrund der daraus resultierenden Straßenverkehrslärmeinwirkung im Plangebiet wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz - ibs - beauftragt, ein Lärmgutachten anzufertigen.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen erfolgten nach den RLS-90, die Bewertung der Lärmpegel nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Vergleich mit den dort aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerten.

Den Berechnungen liegen Verkehrsdaten einer Zählung aus dem Jahr 1995 mit Berücksichtigung eines Zuschlages von 40 % für die Verkehrsentwicklung seit 1995 bis zum Prognosejahr 2015 zugrunde.

Die Berechnungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Am Tag wird der Orientierungswert 55 dB (A) ab einem Abstand von 40 m zum Zierower Weg und ab einem Abstand von 35 m zur Zierower Landstraße eingehalten. Die maximalen Pegel an den straßennächsten Gebäudefassaden liegen bei 59-62 dB (A). Die Überschreitungen betragen hier also 4-7 dB (A).

- In der Nacht wird der Orientierungswert 45 dB (A) ab einem Abstand von 50 m zum Zierower Weg und ab einem Abstand von 45 m zur Zierower Landstraße eingehalten. Die maximalen Pegel an den straßennächsten Gebäudefassaden liegen bei 52-55 dB (A). Die Überschreitungen betragen hier also 7-10 dB (A).
- In den Bereichen, in denen der Tag - Orientierungswert 55 dB (A) überschritten wird, sind 4 bestehende und ca. 3 geplante Wohnhäuser betroffen.
- Dies gilt ebenso für die Bereiche, in denen der Nacht-Orientierungswert 45 dB (A) überschritten wird. Hier sind außerdem noch die zurückgesetzten bestehenden Reihenhausszeilen entlang des Zierower Weges mit geringen Überschreitungen bis 3 dB (A) betroffen.
- An dem überwiegenden Teil der bestehenden und geplanten Wohnbebauungen werden die Orientierungswerte tags und nachts (in den zurückliegenden Bereichen um bis zu 15 dB (A) an den straßenzugewandten Fassaden) unterschritten.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang des Zierower Weges und der Zierower Landstraße als aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Durch die freizuhaltenden Zu- und Abfahrten der straßennahen Bebauung wäre dies auch aus schalltechnischen Gründen nicht umsetzbar.

Zum Ausgleich der verbleibenden Überschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Personen innerhalb der Gebäude planungsrechtlich festgesetzt. Dies betrifft 4 straßennahe bestehende Wohngebäude und voraussichtlich 3 straßennahe geplante Wohngebäude, die im Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w,res} = 35$ dB liegen.

Textliche Festsetzungen des Lärmpegelbereiches II sind nicht erforderlich, da die hiermit verknüpfte Schalldämmung im Wohnungsbau bereits aus Wärmeschutzgründen standardmäßig eingehalten wird. Auch die Festsetzung von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ist hier nicht erforderlich.

4. Auswirkungen des B-Planes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Fläche	ha
Wohnbaufläche	2,970
Verkehrsfläche	0,314
– Zierower Landstraße	0,123
– Straße zum Gutshaus einschl. Wendehammer	0,094
– Planstraßen A	0,033
– Fußweg	0,013
– Verkehrsgrün (Alleebeplantung)	0,051
private Grünfläche	0,312
Plangebiet insgesamt	3,596

4.2. Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs in Natur und Landschaft

Bestand

Nutzungsart	Fläche / ha	Biotopwertfaktor	Biotopwert
Mischbaufläche von 2,970 ha (GRZ = 0,6)			
– Versiegelt 60%	1,782	0	0
– Freifläche 40 %	1,188	0,3	0,3564
Grünfläche (Gartenland)	0,412	0,4	0,1648
Verkehrsfläche	0,214	0	0
gesamt	3.596		0,5212

Planung

Nutzungsart	Fläche / ha	Biotopwertfaktor	Biotopwert
Wohnbaufläche von 2.970 ha (GRZ = 0,4 - versiegelt 40 % - Freifläche 60 %	1.188 1.782	0 0,3	0 0,5346
Grünfläche (Gartenland)	0,312	0,4	0,128
Verkehrsfläche - Versiegelt, gepflastert - Alleepflanzung	0,263 0,051	0 0,8	0 0,0408
Gesamt	3,596		0,7034

Der rechnerisch ermittelte Biotopwert der Planung ist größer als der des Bestandes, d. h. dass der durch die Planung wirkende Eingriff in Natur und Landschaft bereits durch die Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet zu Wohngebiet ausgeglichen ist.

4.3. Überschlägige Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Plangebietes entstehenden Kosten wurden wie folgt ermittelt:

- Regen- und Schmutzentwässerung 150 TDM
- Verkehrsanlagen
 - Zierower Landstraße (Grunderwerb, Straßenbau einschließlich Beleuchtung) 80 TDM
 - Straße zum Gutshaus mit Wendeanlage (Straßenbau, Straßenbegleitgrün und Beleuchtung) 190 TDM
 - Planstraße A (Straßenbau, Beleuchtung) 80 TDM
 - Gehweg (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung) 35 TDM

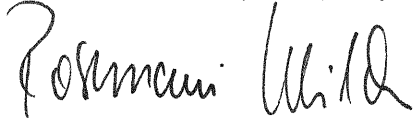
voraussichtliche Erschließungskosten insgesamt 535 TDM

=====

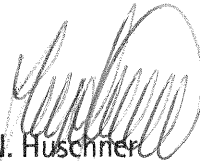
5. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52/99 der Hansestadt Wismar für den Bereich Gutshof Hinter Wendorf wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 31. 05. 2001.

Wismar, den 24. 07. 2001



Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin der
Hansestadt Wismar



N. Huschner
Amtsleiter des Bauamtes der
Hansestadt Wismar