

BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF
2. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet „Ostseeblick“ in Hinter Wendorf 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar	2
2. Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes	3
2.1 Teilbereich 1 der 2. Änderung	3
2.2 Teilbereich 2 der 2. Änderung	6
2.3 Teilbereich 3 der 2. Änderung	7
2.4 Teilbereich 4 der 2. Änderung	8
2.5 Teilbereich 5 der 2. Änderung	9
3. Änderungen in Text (Teil B) des Bebauungsplanes	9
4. Änderungen in der Begründung	12
5. Kapazitäten innerhalb der Teilflächen der 2. Änderung	13
6. Arbeitsvermerke	14

1. **Anlaß der 2. Änderung**
des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar zeichnete sich in der jüngeren Vergangenheit durch starke Bautätigkeit aus. Zu weiten Teilen ist das Plangebiet besiedelt. Die wesentlichen mit der Planung beabsichtigten städtebaulichen Strukturen sind in der Örtlichkeit erkennbar.

Die rege Tätigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führte zu Änderungsabsichten, die in nachfolgenden Darlegungen umfassend dargestellt werden. Wesentlicher Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes waren veränderte innere und äußere Rahmenbedingungen. So kann nun davon ausgegangen werden, daß auf dem Teilstück der B 105, das die unmittelbare südliche Plangebietsgrenze bildet, der Verkehr bald aufgehoben wird. Anstelle dieser Trasse wird ein Teilstück der Westtangente mit der Anbindung an den Kreisel für die Verkehrsanbindung genutzt werden. Damit ist eine geringere Einwirkung von Verkehrslärm auf die südlich gelegene Wohnbebauung zu erwarten.

Unter diesem Gesichtspunkt wurde zunächst der südöstlich innerhalb des Plangebietes gelegene Bereich - der Mischgebiete bzw. die Gemeinbedarfsfläche - in Bezug auf seine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm untersucht. Da aus Sicht der Stadt Vorsorge an Gemeinbedarfsflächen nicht mehr erforderlich ist, wurden konzeptionelle Überlegungen zur Umgestaltung der Flächen angestellt. Neben veränderten Zielvorstellungen für die Nutzung wurde auch eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen. Dieses baute jedoch auf der Grundlage des vorhandenen Erschließungssystems auf.

Neben dieser maßgeblichen Änderung wurden nach Diskussionen weitere Teilbereiche auf die Realisierung der Zielabsichten des Bebauungsplanes Nr. 32/93 / 1. Änderung untersucht. Es wurde festgestellt, daß Teile der Zielsetzungen bereits überholt sind. Dies betrifft insbesondere auch den Geschosßwohnungsbau. Teile des Plangebietes wurden im Rahmen des Geschosßwohnungsbaus bereits realisiert. Nach dieser Realisierung wird eingeschätzt, daß der Anteil des Geschosßwohnungsbaus zugunsten kleinerer Einheiten reduziert werden kann. Dies spiegelt sich innerhalb des überarbeiteten Gebietes zwischen den Planstraßen D 1 und C 2 wider.

Wesentliches Kernstück der Änderungen stellt die Bereitstellung eines weiteren Mischgebietes in Erweiterung des HORMÖ-Geländes dar. Hiermit sollen Voraussetzungen für die Umsiedlung des HORMÖ-Betriebes aus dem Gebiet E 5 geschaffen werden.

Darüber hinaus fanden einige kleinere Überarbeitungen des Bebauungsplanes statt.

Sämtliche veränderten Zielsetzungen werden in den folgenden Darlegungen erläutert.

2. Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes

2.1 Teilbereich 1 der 2. Änderung

Zu diesem Teilbereich gehören sämtlich die Gebiete, die durch die Schenkel der Planstraßen A und C 2 sowie durch öffentliche Grünflächen verschiedener Nutzungsart begrenzt werden. Es handelt sich dabei um folgende Gebiete gemäß rechtskräftiger Fassung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes:

- Gebiete R 3, W 3, M 8, M 9 und G 1.

Begründung:

Die Änderung dieses Teilbereiches wurde insbesondere auch dadurch hervorgerufen, daß die Ausweisung der ursprünglichen Gemeinbedarfsfläche G 1 nicht mehr erforderlich ist. In der Stadt bzw. im näheren Umfeld vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen genügen auch den Anforderungen aus dem Plangebiet.

Gemäß der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Wismar vom Oktober 1997 zählt das gesamte Wohngebiet Ostseeblick in den Einzugsbereich der Seeblick-Schule für Grundschulbedarf und in den Einzugsbereich Ostsee-Schule für den Hauptschulbedarf. Kleinere Einrichtungen zur Betreuung wären auch innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete zulässig. Der Verzicht auf die Gemeinbedarfsfläche führte zu strukturellen Veränderungen für den genannten Teilbereich. Bei der Betrachtung dieser Änderungen spielte auch die veränderte Verkehrsführung auf der B 105 eine Rolle. Ursprüngliche Untersuchungen zum Schallschutz gingen noch vom Fahrzeugverkehr auf der B 105 aus. Nun kann gesichert davon ausgegangen werden, daß der südlich am Gebiet vorbeifließende Verkehr durch die Westtangente bzw. den Zubringer zur Westtangente aufgenommen wird. Dadurch ergeben sich veränderte Emissionswerte. Es wurde für den betroffenen Teilbereich eine entsprechende Lärmuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Lärmuntersuchung sind die dargestellten Baugebietsausweisungen zulässig.

Anstelle der ursprünglich ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche wurde das Ziel verfolgt, die Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnbebauung zu erweitern. Nutzungskonflikte zwischen Sportflächen und schutzbedürftiger bzw. empfindlicher Wohnnutzung wurden untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung werden erforderliche Abstände zwischen Wohnbebauung und Sportflächen eingehalten.

Ursprünglich größer ausgewiesene Wohnbauflächen werden hinsichtlich tatsächlicher Realisierungsabsichten überprüft. Im Ergebnis werden anstelle der ursprünglichen Ausweisung - für vornehmlich Mehrfamilienhäuser - Möglichkeiten für die Errichtung von Reihenhäusern, Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern eröffnet. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern aus dem ursprünglichen W 3 - Gebiet wird auf die ehemalige Gemeinbedarfsfläche verlagert.

Ebenso können im Ergebnis der Lärmuntersuchungen die Arten der Nutzung in den Baugebieten nördlich der Planstraße C zugunsten des Wohnens verändert werden. Der Anteil an Mischgebieten kann reduziert werden. Grundlage für diese veränderte Zielstellung stellt das Schallgutachten dar.

Im Zuge der Realisierung des Gebietes hatte es sich als schwierig herausgestellt, Mischgebiete zu realisieren. Eine Durchmischung von

Nutzungen für Wohnen und Gewerbe stellt sich kompliziert dar. Da aufgrund des gesichert für die neue Verkehrsführung prognostizierten Verkehrsaufkommens mehr Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden kann, wird der Anteil an Mischgebieten soweit wie möglich reduziert.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung werden zusätzlich zum öffentlichen Netz der Straßenerschließung private Verkehrsflächen als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der begünstigten Gebiete ausgewiesen. Um die Zufahrten von der Planstraße in das Gebiet M 8 zu reduzieren, wird die Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße A ausgeschlossen. Entsprechend wird ein Zufahrtsverbot von der Planstraße A in das Gebiet M 8 festgesetzt, um rechtsverbindlich die Zufahrt von der Planstraße A in das Gebiet M 8 ausschließen zu können. Die Erreichbarkeit der Gebiete M 8 und W 3 soll nur über die Planstraße C 3 und über die Anbindung der Planstraße E 7 ermöglicht werden. Die Planstraße E 7 mündet am Ende in eine Wendeanlage, von der die Gemeinschaftsstellplätze, die zugunsten der Gebiete W 3 und M 8 festgesetzt sind, erreicht werden können. Es wird davon ausgegangen, daß auch durch Müllfahrzeuge bzw. für den Havariefall die Flächen für Gemeinschaftsstellflächen befahren werden können. Somit wird von der Festsetzung von Wendeanlage, mit einem Wendekreisdurchmesser von 18,00 m, die für Müllfahrzeuge erforderlich werden, abgesehen.

Hinsichtlich der Baugebiete werden nun folgende Gebiete ausgewiesen:

- W 2 – Gebiet, als Teil des ursprünglichen W 3- bzw. M 8 – Gebietes. Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.
- V 10 – Gebiet, als Teil des ursprünglichen W 3- bzw. M 8 – Gebietes. Hier ist die Errichtung von Stadtvillen vorgesehen.
- R 8 – Gebiet, als Teil des ursprünglichen W 3 – Gebietes. Hier ist die Errichtung ausschließlich von Reihenhäusern vorgesehen.
- W 3 – Gebiet, in Überarbeitung des G 1 – Gebietes. Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.
- M 8 – Gebiet auf Fläche des ehemaligen M 9 – Gebietes. In diesem Gebiet ist weiterhin die Realisierung einer Mischnutzung vorgesehen.

Im Ergebnis sämtlicher Nutzungsänderungen wird der Anteil an Mischgebieten reduziert. Auf Gemeinbedarfsfläche wird gänzlich verzichtet. Der Anteil an Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet - wird erhöht. Die erforderlichen Abstände zum Sportplatz werden gemäß Schallschutzgutachten eingehalten. Die Gemeinschaftsstellplätze werden im Bereich zwischen Wohnnutzung und Sportnutzung ausgewiesen.

Damit wird ein allmählicher Übergang von der sportiven Nutzung zur empfindlichen Nutzung gewährleistet.

Hinsichtlich der Ausnutzungskennziffern wird auf die ursprünglichen Festsetzungen Bezug genommen. Entsprechende Nutzungsschablonen werden zugeordnet.

Hinsichtlich des R 3 – Gebietes sollte ursprünglich anstelle eines einzeln ausgewiesenen Baufensters eine Abschnittsbildung vorgenommen werden. Es sollten drei Abschnitte für die Errichtung

von Reihenhäusern festgesetzt werden. Aufgrund des Beteiligungsverfahrens und aufgrund von Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis wird jedoch auf Abschnittsbildung verzichtet. Die offene Bauweise sichert, daß abschnittsbezogen eine Bebauung erfolgen muß. Um nicht unnötig mit Ausnahmen bzw. Befreiungen konfrontiert zu werden, wird auf die Festsetzung von einzelnen Baufenstern verzichtet. Die Festsetzungsparameter bleiben wie bei den ursprünglichen Zielvorstellungen erhalten.

Das Konzept wird jedoch derart überarbeitet, daß soviel Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Reihenhäusern vorgesehen wird, so daß zwei Stellplätze hintereinander geschaffen werden können. Die Entstehung von zwei nebeneinanderliegenden Stellplätze ist auszuschließen. Darüber hinaus verbleibt ausreichend Fläche hinter den Baugrenzen für die erforderliche Anlage von Gärten.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 wurden die Ausweisungen für die Baufenster innerhalb des R 8 – Gebietes und des V 10 – Gebietes überarbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, daß mit dieser Überarbeitung keine Grundzüge der Planung erfolgt sind. Auswirkungen auf veränderte Kapazitäten hinsichtlich der Schaffung von Wohnungen ergeben sich durch Veränderungen nicht. Es ergeben sich lediglich noch geringfügige Änderungen zur Lage von Erschließungsflächen, die als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gebiete R 8 und V 10 festgesetzt sind. Darüber hinaus ergeben sich veränderte Zielsetzungen für Zuordnung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Gebiete W 2 und V 10.

Um unnötige Abbiegevorgänge von der Planstraße A in das Gebiet W 2 rechtsverbindlich ausschließen zu können, werden Festsetzungen für Zufahrtsgebote getroffen. Diese Festsetzung wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Lediglich eine Zufahrt soll für die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des W 2 – Gebietes oberhalb der Bushaltestelle festgesetzt werden. Dies wird aus Gründen der Funktionalität des Gebietes als vorteilhaft erachtet. Die Gemeinschaftsstellflächen liegen unmittelbar an der Planstraße A. Es wäre für die Bewahrung eines angenehmen Wohnumfeldes in dem nördlichen W 2 – Gebiet und im nördlichen Gebiet des V 10 – Gebietes nachteilig, wenn die unmittelbar an der Planstraße A vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsstellplätze nur von der Planstraße C 2 erreichbar wäre. Aus Gründen der gestalterischen Einbindung der Gemeinschaftsstellplätze in die Umgebung werden Anpflanzgebote festgesetzt.

Im Beteiligungsverfahren wurden auch Anregungen und Bedenken für die Einordnung eines Standortes für Recyclingbehälter vorgebracht. So wird im Zuge des Beteiligungsverfahrens eine Verlagerung vorgenommen. Die ursprünglich vom Gebiet E 18 umgebene Fläche für die Aufnahme von Recyclingbehältern wird aufgehoben. Dies betrifft den Teilbereich 5 der 2. Änderung. Anstelle dieser Fläche wird eine entsprechende Fläche in den Teilbereich 1 der 2. Änderung aufgenommen. Hier handelt es sich um eine Reservefläche für die Aufnahme eines unterirdischen Recyclingbehälters. Aus Gründen der Gestaltung des Baugebietes wird unbedingt auf die Einordnung eines unterirdischen Behälters gedrängt. Die Errichtung oberirdischer Recyclingsammelbehälter wird ausgeschlossen.

Im Rahmen der Änderung der Zielvorstellungen kommt es zu einer geringfügigen Verlagerung des Geh- und Radweges, der in westlicher Verlängerung der Planstraße C 3 auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage führt.

Mit dieser 2. Änderung wird auch den Abstimmungen zu den Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung entsprechend Rechnung getragen. Die Standorte für Anlagen zur Gas- und Wasserversorgung werden innerhalb der Planzeichnung südwestlich der Planstraße A festgesetzt.

2.2 Teilbereich 2 der 2. Änderung

Zum 2. Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gehören im Wesentlichen die Flächen des W 2 – Gebietes der rechtskräftigen 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar. Diese Flächen befinden sich zwischen den nördlich bzw. südlich begrenzenden Planstraßen D 1 und C 2. Sie werden im Osten durch die Planstraße A und im Westen durch die Gebiete E 1 und V 2 begrenzt.

Hier ist die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes vorgesehen. Anstelle bisher ausgewiesener Flächen für Mehrfamilienhäusern und Geschößwohnungsbau werden Flächen für die Errichtung von Stadtvillen bzw. Reihenhäusern ausgewiesen.

Begründung:

Im Zuge der stetig fortschreitenden Realisierung des Plangebietes hat sich herausgestellt, daß nicht mehr ein solch starker Umfang von Mehrfamilienhäusern erforderlich ist. Deshalb wird eine Überarbeitung des Konzeptes vorgenommen. Im betrachteten Bereich soll auf die ursprüngliche Absicht zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern verzichtet werden. Nun ist die Errichtung von Stadtvillen bzw. Reihenhäusern vorgesehen. Somit sollen kleinteilige Wohnformen berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Erschließung ist eine Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Straßen D 1, C 2 und B beabsichtigt. Innere Erschließungen sollen über private Erschließungsflächen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, erfolgen.

Die ursprüngliche städtebauliche Absicht einer doch straßenbegleitenden und straßenraumfassenden Bebauung entlang der Planstraße B soll aufrecht erhalten werden. Es wird jedoch gezielt auf die Errichtung von Stadtvillen orientiert. Eine Firstrichtung wird vorgegeben, so daß weitgehende Harmonie der Bebauung straßenbegleitend gewahrt werden kann.

Der Anteil an Stadtvillen soll auch im Bereich nördlich der Planstraße C erweitert werden. Die Stadtvillen können von der Planstraße C 2 erreicht werden. Das Gebiet wird als V 2 – Gebiet ausgewiesen. Ursprünglich waren es Teile des W 2 – Gebietes. Flächen für den ruhenden Verkehr, für Gemeinschaftsstellplätze, sollen auf den Grundstücken bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen bereitgestellt werden.

Im Bereich südlich der Planstraße D 1 und im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Dabei ist beachtlich,

daß diese Reihenhäuser optimal orientiert sind. Während sie von Norden erschlossen werden sollen, zeichnen sich die Grundstücke durch Ihre Südlage aus. Eine Erschließung der Reihenhäuser soll über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen. An den Enden der sackartig endenden Erschließungsflächen sind Wendeanlagen berücksichtigt; ebenfalls auf privaten Grundstücken. Die Stellplätze für die Reihenhäuser sollen zum einen vor den Reihenhäusern und zum anderen auf den dafür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bereitgestellt werden. Es ist beabsichtigt, daß für das nördlich gelegene Reihenhäuser, das unmittelbar südlich der Planstraße D 1 liegt, ausschließlich Stellplätze vor dem Haus bereitzustellen sind. Es wird darauf orientiert, daß hintereinanderliegende Stellplätze geschaffen werden. Zwei nebeneinanderliegende Stellplätze sind auszuschließen.

Aufgrund von Erfahrungen aus der Baugenehmigungspraxis wurde im Zuge des Änderungsverfahrens die Tiefe innerhalb von Baugrenzen des V 11-Gebietes auf 17,00 m erhöht.

Als redaktionelle Änderung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist zu verzeichnen, daß auf dem Wege einer Zuordnung die Anteile des V 2 – Gebietes zuungunsten der Anteile des V 11-Gebietes erhöht wurden.

Für die übrigen Reihenhäuser wird darauf orientiert, jeweils einen Stellplatz vor dem Reihenhäuser bereitzustellen. Der weitere Stellplatz, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefordert ist, soll auf der Gemeinschaftsfläche für Stellplätze bereitgestellt werden. Hinsichtlich der Kapazitäten für die beabsichtigte Wohnbebauung wird eine Übersicht in dem gesonderten Kapitel dieser Begründung gegeben.

2.3 Teilbereich 3 der 2. Änderung

Zum Teilbereich 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar sind die Bereiche des M 3 – Gebietes bzw. Teile des E 5 – Gebietes der rechtskräftigen Fassung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zu betrachten.

Der Anteil an Fläche für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern wird zugunsten von Mischgebiet reduziert. Ziel ist die Bereitstellung von Erweiterungsmöglichkeiten für das vorhandene Gewerbeunternehmen.

Begründung:

Der Anteil an Fläche des E 5 – Gebietes wird zugunsten des Mischgebietes reduziert. Ziel ist die Bereitstellung von Erweiterungsfläche für das vorhandene Möbelhandelsunternehmen. Um den Abriß der vorhandenen Lagerhalle im nördlichen Bereich des E 5 – Gebietes (E 5 – Gebiet gemäß 1. Vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes) zu fördern, wird im Anschluß an das vorhandene Gewerbeunternehmen eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit vorgehalten. Die Bereitschaft des Unternehmens zum Neubau und zur Umsiedlung liegen vor.

Es ist jedoch beabsichtigt, die Zufahrt nur von der Zierower Landstraße zuzulassen. Eine Zufahrt von der Planstraße A bzw. B ist auszuschließen. Entsprechend werden Zufahrtsverbote festgesetzt.

Um das Wohnumfeld entsprechend vor Beeinträchtigungen zu bewahren, wird am Rand des zusätzlich ausgewiesenen Mischgebietes ein Anpflanzgebot auf privater Fläche festgesetzt. Hier sind Anpflanzungen vorzunehmen, um optisch ein ruhiges Umfeld zu schaffen.

Ausgewiesen werden das Gebiet M 3.1 anstelle des bisher ausgewiesenen M 3. Ebenso wird ausgewiesen das Gebiet M 3.2 auf einer Teilfläche des bisher ausgewiesenen E 5 – Gebietes. Das E 5 – Gebiet selbst wird im selben Zuge geteilt zum Gebiet E 5.1 und zum Gebiet E 5.2. Auf eine private Grünfläche wird verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, daß mit Realisierung dieser Änderung kein erhöhter Eingriff erfolgt.

Insgesamt läßt sich beurteilen, daß eine strukturelle Verbesserung erreicht werden kann, wenn konsequent der Abriß der bisherigen Lagerhalle verfolgt wird und eine Ersatzbebauung innerhalb des zukünftigen M 3.2 – Gebietes erfolgt.

Als Verbesserung für das Fußgängernetz ist zu verzeichnen, daß nördlich in den M 3.1- bzw. M 3.2-Gebieten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hansestadt Wismar festgesetzt wird. Damit sollen die Voraussetzungen für eine ständige Begehung dieses Bereiches durch Fußgänger rechtsverbindlich geschaffen werden.

2.4 Teilbereich 4 der 2. Änderung

Zum Teilbereich 4 der 2. Änderung des Bebauungsplanes gehören Flächen, die ursprünglich sämtlich zum E 5 – Gebiet gehörten. Eine Trennung des E 5 – Gebietes erfolgt durch die Neuausweisung des M 3.2 – Gebietes.

Im Unterschied zur bisherigen Ausweisung werden die Möglichkeiten für die Ausnutzung des E 5 – Gebietes erhöht. Die Baufenster innerhalb des ursprünglichen E 5 – Gebietes waren in unterschiedlicher Tiefe ausgewiesen worden. Nun wird eine Korrektur dahingehend vorgenommen, daß die Baufenster sämtlich in gleicher Breite ausgewiesen werden. Gleiche Tiefen werden über die gesamte Länge für das E 5.1 – Gebiet und für das E 5.2 – Gebiet vorgesehen. Während die Tiefe ursprünglich zwischen 15,00 m und 23,00 m schwankte, werden nun sämtlich Tiefen um 23,00 m ausgewiesen.

Begründung:

Es wird eingeschätzt, daß damit die Ansiedlungsmöglichkeiten auf den doch recht groß bemessenen Grundstücken erweitert werden können. Weiterhin bleibt zu beurteilen, daß dennoch ein größerer Grundstücksfreibereich erhalten bleibt.

Gerade aus dem Gesichtspunkt des kostengünstigen Bauens wirkt sich diese Änderung positiv für die entsprechenden Grundstückseigentümer aus.

Neu ausgewiesen werden somit anstelle des ursprünglichen gesamten Gebietes E 5 die Gebiete E 5.1 und E 5.2.

Im Zuge des Änderungsverfahrens haben sich die Abgeordneten auch mit dem Bereich am Kreisel, Übergang der Planstraße A in die

Planstraße B und die Planstraße C 3 beschäftigt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden die Möglichkeiten für Zufahrten von der Planstraße A bzw. vom Kreisel in das Gebiet E 5.2 eingeschränkt. Es werden aus dem unmittelbaren Kreisverkehr nur zwei Zufahrten zugelassen. Für die übrigen Bereiche des Kreisverkehrs werden Zufahrtsverbote festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß damit eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit für die Grundstücke der Gebiete gegeben ist.

2.5 Teilbereich 5 der 2. Änderung

Zum Teilbereich 5 der 2. Änderung ist das ursprünglich ausgewiesene Mischgebiet M 1 zu betrachten.

Anstelle des ausgewiesenen Mischgebietes ist hier im Anschluß an die Gebiete E 3 und E 4 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Begründung:

Innerhalb von Mischgebieten ist eine Durchmischung zwischen dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Im Rahmen der 2. Vereinfachten Änderung hat eine Überprüfung der Baugebiete stattgefunden. Es läßt sich beurteilen, daß für den Bestand weitgehend gemischte Nutzungen als realistisch betrachtet werden können. Hinsichtlich des ursprünglich ausgewiesenen M 1 – Gebietes hat sich gezeigt, daß gerade bei der Neubesiedlung von Gebieten, in denen Gebäude in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden können, eine Durchmischung nach § 6 BauNVO kaum möglich ist. Die Ansiedlungsbegehren zeigen, daß viel eher der Charakter von Allgemeinen Wohngebieten charakteristisch ist. Da das betrachtete Gebiet der Änderung ebenso als Gebiet in Arrondierung vorhandener Wohnbauflächen betrachtet werden kann, wird es als logisch betrachtet, es auch als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Übrige Ausnutzungskennziffern sollen nicht verändert werden.

Das Gebiet E 18 wird als weiteres Gebiet für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, so stellt sich auch die Ausnutzung nach ersten realisierten Vorhaben dar, ausgewiesen.

Der Anteil an Mischgebieten innerhalb des Plangebietes wird aus Sicht der Stadt ohnehin als ausreichend betrachtet.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich die Möglichkeit eröffnet, auf die Vorbehaltsfläche für Recyclingbehälter zu verzichten. Da der EVB erklärt hat, daß der Standort an der Planstraße A, der als unterirdischer Standort auszubilden ist, vorteilhafter ist, kann auf die Vorbehaltsfläche im Gebiet E 18 verzichtet werden.

3. Änderungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes

Aufgrund von Befreiungsanträgen im Bebaugenehmigungsverfahren werden aus Sicht der Hansestadt folgende veränderte textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

1. Unter I.1.1 Fläche für Gemeindebedarf

In der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar waren Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche enthalten. Auf die Festsetzungen zur Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet. Gemeinbedarfsfläche wird aus Gründen der Vorsorge nicht mehr als notwendig erachtet. Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen. Die nachfolgende Festsetzungen werden von der Nummerierung geändert, so daß weiterhin eine fortlaufende und mit 1 beginnende Nummerierung der Festsetzungen erfolgt.

2. Unter I.1.2 bis einschließlich I.1.6

Für diese Festsetzungen gilt die obige Ausführung. Danach wird die laufende Nummerierung verändert. Jeweils wird die letzte Ziffer um 1 reduziert. In sämtlichen benannten Festsetzungen dieses Bereiches werden keine inhaltlichen Veränderungen vorgenommen. Lediglich die Gebietsbezeichnungen werden den neuen Zielvorstellungen angepaßt. Somit ist eine eindeutige Bezugnahme des Textes auf die Planzeichnung (Teil A) gegeben.

3. Unter I.6

Die Festsetzung I.6 gibt Ausführungen für die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen. Hier wird eine Ergänzung für die Gebiete E 5.1 und E 5.2 vorgenommen. Aus Gründen der baulichen Gestaltung dieses Gebietes unmittelbar an der Planstraße A wird eine Festsetzung derart als erforderlich erachtet, daß die Garagen und überdachten Stellplätze nur hinter der straßenseitigen Gebäudeselte zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, daß die Hauptgebäude auf die Gestaltung des Straßenraumes maßgeblichen Einfluß ausüben.

4. Unter I. 7

Im W3-Gebiet ist das 3. Geschoß als Dachgeschoß auszubilden, in dem die Drempel eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten dürfen.

5. Unter II.1.3 und II.1.4

Hier wird der Inhalt der textlichen Festsetzung nicht geändert. Redaktionell wird eine Änderung derart vorgenommen, daß auch in der Aufzählung auf das Gebiet G 1 verzichtet wird. Da das Gebiet G 1 nicht mehr enthalten ist, ist dies gerechtfertigt.

Zusätzlich zur Gliederung der Fassade für W- und M-Gebiete wird diese auch für R-Gebiete festgesetzt. Somit gilt für Fassaden in sämtlichen W-, M- und R-Gebieten, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, daß diese durch Vor- und/oder Rücksprünge und/oder Vorbauten zu gliedern sind.

6. Unter II.2.2

Auch hier wird keine inhaltliche Änderung vorgenommen. Hier wird in der textlichen Festsetzung lediglich eine redaktionelle Änderung dahingehend vorgenommen, daß auf das Gebiet G 1 in der Aufzählung verzichtet wird. Das Gebiet G 1 ist ohnehin nicht mehr vorgesehen.

7. Unter II.2.5

Hier wird eine Änderung der textlichen Festsetzungen derart vorgenommen, daß auch der giebelseitige Dachüberstand maximal 0,75 m betragen kann. Bisher betrug der zulässige Dachüberstand 0,50 m.

8. Unter II.3.1

Hinsichtlich des Anteils an Holz wird eine Änderung vorgenommen. Der zulässige Anteil an Holz in der Fassade wird erhöht. Somit darf nun der Holzanteil 50 % betragen. Damit wird den Ansiedlungsbegehren weiter entsprochen.

9. Unter II.5.2

Unter dieser Festsetzung werden Zulässigkeiten für Werbeanlagen geregelt. Danach waren ursprünglich nur Vorgaben für die Ausgestaltung von Werbeanlagen im Gebiet M 5 geregelt. Zusätzlich werden nun für das M 6 – Gebiet gleichartige Festsetzungen getroffen.

10. Unter II.6.2

Mit dieser Festsetzung werden Vorgaben für die Einfriedungen gegeben. Bisher waren unter diesem Festsetzungspunkt Vorgaben für die Zulässigkeit von Maschendrahtzäunen gegeben. Es war geregelt, daß diese nur mit dahintergepflanzter bzw. umgebender Laubholzhecke zulässig sind. Darüber hinaus wird im Grunde hier nur festgestellt, daß auch Hecken und Zäune, ohne weitergehende Einschränkungen für rückwärtige und seitliche Einfriedungen, zulässig sind. Restriktive Vorgaben für die Ausgestaltung von Einfriedungen werden nur straßenseitig getroffen.

11. Unter II.8

Inhalt der 1. Änderung war die Verringerung der erforderlichen Stellplatzanzahl in E-Gebieten, sofern Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Der mit dieser 2. Änderung aufgenommene Zusatz, daß jeder der Stellplätze selbständig und unabhängig nutzbar sein muß, war zwar bei der 1. Änderung als selbstverständlich vorausgesetzt, soll nun zur Eindeutigkeit dieser Festsetzung für die Art der Anlage von Stellplätzen beitragen.

12. Unter II.9.1

Diese Festsetzungen werden getroffen für die Anordnung von Abfallbehältern. Es wird geregelt, daß innerhalb der W- und R-Gebiete die Abfallbehälter innerhalb dafür vorgesehener Gemeinschaftsanlagen vorzusehen sind. Am Abfuhrtag sind die Müllbehälter bereitzustellen, so daß sie vom zuständigen Entsorgungsunternehmen entsorgt werden können. Um nicht unnötige Einschränkungen für die Anordnung von Müllbehältersammelplätzen für den Entsorgungstag zu geben, wird auf eine Festsetzung entsprechender Plätze für die R-Gebiete verzichtet, ohne daß auf die Einhaltung der Festsetzung verzichtet werden kann.

13. Unter II.10.3

Hier werden Vorgaben für die Wertstoffsammelbehälter bzw. Recyclingbehälter getroffen. Es wird eindeutig festgesetzt, daß auf dem festgesetzten Standort für Abfall nur unterirdische Wertstoffsammelbehälter bzw. Recyclingbehälter zulässig sind. Damit soll die Errichtung entsprechender oberirdischer Behälter ausgeschlossen werden.

14. Unter III.8

Mit dieser Festsetzung werden Vorgaben für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Stellplatzflächen getroffen. Es wird aufgrund nachbarrechtlicher Belange ergänzend geregelt, daß bei Stellplatzflächen bei einem Bedarf ab 6 Stellplätzen je gesamte Stellplatzfläche mit einem einreihigen Pflanzstreifen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, in den festgesetzten Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu umsäumen ist und als dichte Schutzbepflanzung auszubilden ist.

15. Unter IV. Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb dieses Gliederungspunktes werden einige Änderungen vorgenommen. Diese Änderungen sind jedoch nicht inhaltlicher Art. Der Inhalt der textlichen Festsetzungen bleibt gleich erhalten. Es werden redaktionelle Änderungen vorgenommen. Diese sind erforderlich, weil sich die Baugebietsbezeichnungen verändert haben. Entweder wurden Baugebiete verändert nummeriert oder betitelt oder es wurde auch auf Baugebiete verzichtet. Diese Richtigstellung dient der Anpassung an die veränderten Planungsziele.

Innerhalb des Textes (Teil B) sind die Änderungen der 2. Änderung gesondert gekennzeichnet. Es ist leicht nachvollziehbar, um welche Änderungen es sich handelt.

4. Änderungen in der Begründung

Mit den genannten Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes und im Text (Teil B) des Bebauungsplanes gilt diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes als Ergänzung zur rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung.

Auf eine vollständige Überarbeitung der Begründung wird verzichtet. Diese Begründung zur 2. Änderung gilt im Zusammenhang mit der Begründung zur vorliegenden rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

5. **Kapazitäten innerhalb der Teilflächen der 2. Vereinfachten Änderung**

Im Folgenden werden die Flächeninanspruchnahmen auf Teilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusammengestellt:

- Teilfläche 1
Gebiete R 3, R 8, W 2, W 3, V 10 und M 8 ca. 3,9 ha
- Teilfläche 2
Gebiete R 9 und V 11 ca. 1,37 ha
- Teilfläche 3
Gebiete E 3.1 und E 3.2 ca. 9,75 ha
- Teilfläche 4
Gebiete E 5.1 und E 5.2 ca. 1,76 ha
- Teilfläche 5
Gebiet E 18 ca. 0,48 ha

Hinsichtlich der realisierbaren Kapazitäten an Wohnungen wird hier insbesondere auf die Teilflächen 1 und 2 eingegangen. Auf detaillierte Angaben zu den übrigen Teilflächen kann verzichtet werden. Hier wirken sich Änderungen kaum auf die Realisierung von Wohneinheiten aus.

Teilfläche 1

Innerhalb des ursprünglich im Eingangsbereich des Ostseeblick ausgewiesenen Gebietes auf der Teilfläche 1 war mit etwa 143 Wohneinheiten gerechnet worden. Aufgrund der neuen Planungsabsichten wird mit folgender Anzahl realisierbarer Wohneinheiten gerechnet:

- für die Gebiete R 3 und R 8 ca. 48 WE
 - für das Gebiet V 10 ca. 24 WE
 - für die Gebiete W 2 und W 3 ca. 80 WE
 - für das Gebiet M 8 ca. 15 WE
- Summe ca. 167 WE

In der Summe ist mit der Schaffung von Flächen für ca. 165 Wohnungen in diesem Teilbereich zu rechnen. Am Eingang des Plangebietes wird aufgrund der Umnutzung ursprünglicher Gemeinbedarfsflächen zusätzlich Wohnkapazität geschaffen. Diese Erhöhung am Rand des Plangebietes fügt sich gut in die konzeptionelle Idee des Gebietes ein. Über die Planstraße C 3 wird der Großteil der beabsichtigten Bebauung erreicht. Somit wirkt sich die Erhöhung der Wohnkapazitäten nicht auf das innere Gebiet aus.

Eine weitere Verdichtung der Wohnungen ist hier kaum möglich. Ein gesunder Mix an vielen Wohnformen wird erreicht. Aus den Darlegungen ist ersichtlich, daß es zu keiner Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des Gebietes insgesamt kommt. Im inneren

Teil des Wohngebietes wird die Zahl realisierbarer Wohneinheiten, in den Gebieten R 9 und V 11 reduziert.

Teilfläche 2

Für das Gebiet W 2 wurde von der Errichtung von etwa 97 Wohnungen ausgegangen. Ein Abprüfen des Gebietes W 1 hat ergeben, daß sich 130 WE realisieren lassen. In Realisierung der Absichten auf der Teilfläche 2 läßt sich beurteilen, daß folgende Kapazitäten errichtet werden können:

- | | |
|---|-------------------|
| - für das R 9 – Gebiet in Reihenhäusern | ca. 27 Einheiten |
| - für das V 11 – Gebiet in Stadtvillen
8 x 6 Einheiten | ca. 48 Einheiten |
| Summe | ca. 75 Einheiten. |

Somit kann davon ausgegangen werden, daß eine geringere Anzahl an Wohneinheiten realisiert wird, als bei dem ursprünglich beabsichtigten Baukonzept.

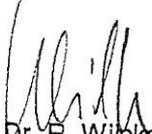
6. Arbeitsvermerke

Diese Begründung zur 2. 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 Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung. Die Begründung zur 2. Änderung gilt als Ergänzung.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, die nur im Zusammenhang mit der Begründung der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar gilt, wurde gebilligt in der Sitzung der Bürgerschaft am 26.08.1999

Wismar, den 01.09.1999

(Siegel)


Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

