

BEGRÜNDUNG

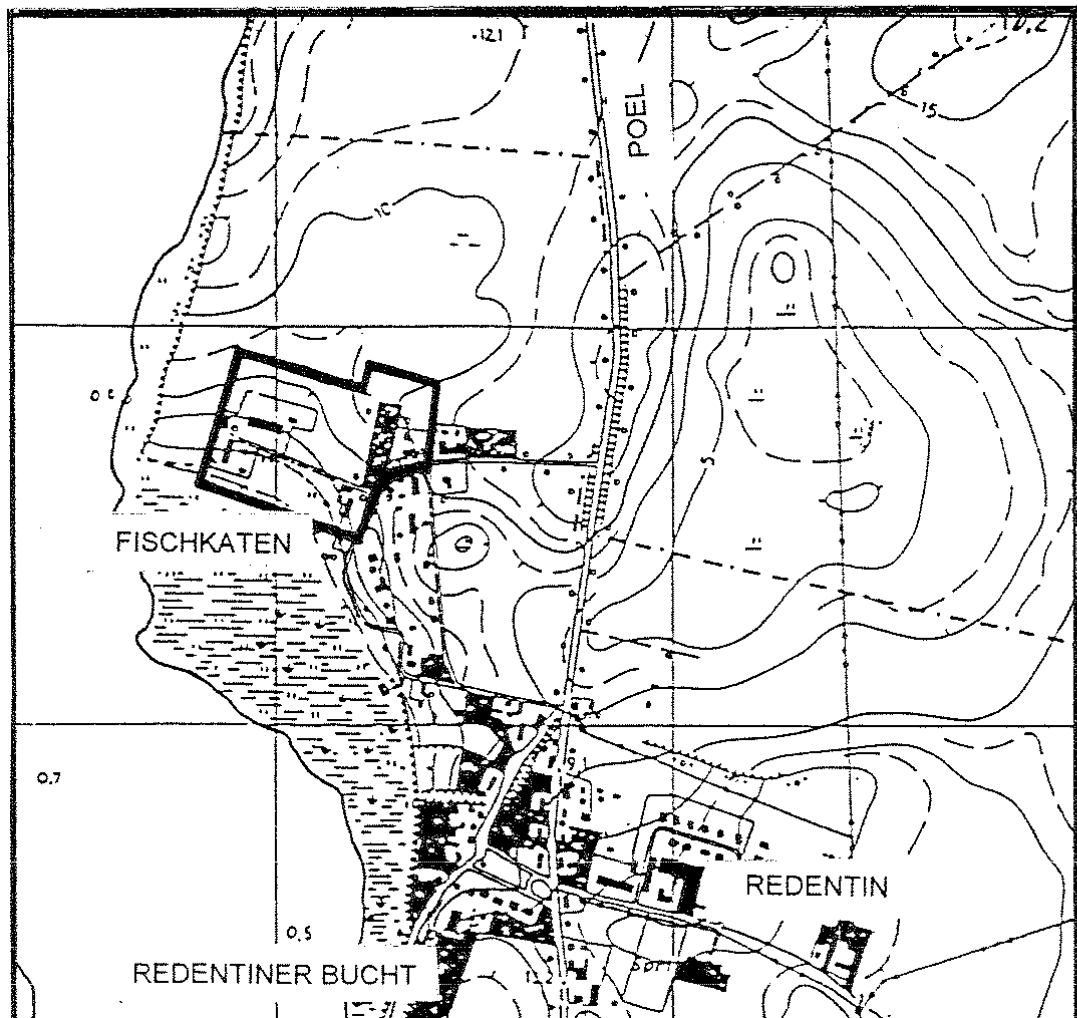
(§ 9 (8) BauGB)

Bebauungsplan 19/91 - Eigenheimgebiet Fischkaten - Redentin

Teilbebauungsplan 19/91/1:

- EIGENHEIMGEBIET FISCHKATEN - NORD -

Lageplanausschnitt:



Inhaltsverzeichnis:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2. Erschließung
 - 2.2.1. Verkehrliche Erschließung
 - 2.2.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.3. Umwelt - Grünfläche
 - 2.4. Bodenregulierung
3. Auswirkungen des B-Planes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29. 08. 91 beschlossen, für die Ortsteile Redentin und Fischkaten Bebauungspläne aufzustellen. Der Teilbebauungsplan 19/91/1 umfaßt den Bereich Fischkaten-Nord. Anlaß der Planung ist es, vor allem der Nachfrage an Wohnbaufläche in Form von Eigenheimen zu entsprechen.

Das Plangebiet umfaßt ca. 5,01 ha.

Der größte Teil der zu beplanenden Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt, Teile des Plangebietes sind bereits bebaut (Wohnbebauung).

Naturräumliche Besonderheiten bestehen in der landschaftlich schönen Lage an der Küste. Das Gelände ist in nordöstliche Richtung ansteigend und bietet somit vielen Eigenheimbewohnern einen herrlichen Blick auf die nahegelegene Ostsee.

Der z. Z. noch vorhandene Hügel im Plangebiet muß teilweise abgetragen werden, um ein optimales Geländeprofil für eine Bebauung zu erhalten.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar.

Es wird begrenzt:

Im Norden: ca. 115 m nördlich des vorhandenen Weges
(Flurstück 4045)

Im Osten: durch die vorhandene Wegeführung
(Flurstück 4063 und 4017)

Im Süden: durch das Wohngrundstück
(Flurstück Nr. 4020)
und durch das Flurstück Nr. 4025/1 (Weg)

Im Westen: durch den Küstenweg
(Flurstück Nr. 4044)

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke:
4044; 4026; 4024; 4046/1; 4046/2; 4023; 4047/1; 4047/2; 4048/1;
4048/2; 4048/3; 4022; 4045; 4049/1; 4049/2; 4021; 4050/1; 4050/2;
4051; 4021; 4052/1; 4052/3; 4052/4; 4053/1; 4053/2; 4063; 4017;
4018; 4020

...

1.3. Einordnung der Planung

Voraussetzung für die Einordnung der Planung des B-Planes 19/91/1 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar von einem Sondergebiet - Erholung - in eine Wohnungsbaufäche. Die Änderung zum FNP läuft parallel zum Bauleitplanverfahren.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist, neue Flächen für den individuellen Wohnungsbau in einer landwirtschaftlich hervorragenden Lage zu erschließen.

Dabei wurde beabsichtigt, den Charakter des Ortsteiles Fischkaten beizubehalten und mit einer behutsamen und einfügsamen Planung von Wohngrundstücken zu ergänzen.

Im einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" mit Einschränkungen
- minimaler Erschließungsaufwand durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches für den Fußgänger- und Erschließungsverkehr
- Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung
- Einbeziehung der Feuchtgebietsbereiche und deren Schutz vor störenden Einflüssen

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Die Planung ermöglicht mit Ihrer Einzelfestsetzung über Art und Maß der Nutzung und der Überbaubarkeit ein gutes Verhältnis zwischen bebauten Flächen und Flächen, die der individuellen Erholung und der Grüngestaltung des Baugebietes dienen. Für das vorhandene MD-Gebiet wurden ebenfalls durch die Festsetzungen Erweiterungsmöglichkeiten in die Planung einbezogen.

Überschaubare Nachbarschaften an den Wohnwegen sollen eine ruhige Einfamilienhausbebauung mit einer hohen Wohnqualität bieten. Die Ausnahmen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den WA-Gebieten unzulässig, da sie die angestrebte hohe Wohnqualität sowie die kleinteilige bauliche Struktur und das Gestaltungsbild der Einfamilienhausbebauung stören würden.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I festgesetzt. Durch die festgesetzten Ausnutzungsziffern der GRZ und GFZ 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 erzielen.

Eine durchschnittliche Überbaubarkeit von 16 m Tiefe entspricht den Ansprüchen und Vorstellungen des Wohnungbaues. Die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglicht es, zusammenhängende private Grünflächen auszubilden. Um eine Durchgrünung der Straßenräume im "Allgemeinen Wohngebiet" zu erzielen, ist der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront als Vorgärten zu gestalten. Diese sind, außer den notwendigen Zuwegungen und notwendigen Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen.

In den vorhandenen MD-Gebieten ist vorgesehen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zuzulassen. Damit soll der jetzige dörfliche Charakter in Küstennähe mit maximaler Wohnruhe gewährleistet bleiben.

2.2. Erschließung

2 2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird erschlossen durch 2 verkehrsberuhigte Wohnwege, die als Sackgassen den Durchgangsverkehr ausschließen. Lediglich für die Fahrzeuge der Müllentsorgung ist die Verbindung beider Wohnwege im Westen durch einen 3,50 m breiten befahrbaren Wohnweg vorgesehen.

Die Mischfunktion der verkehrsberuhigten Wohnwege ist in den Wohngebieten ein entscheidender Beitrag für eine hohe Wohnqualität. Die öffentlichen Parkflächen sind im verkehrsberuhigten Bereich integriert, ebenso das Verkehrsgrün, durch das ein langsames Fahrtempo erreicht werden soll. Einzelheiten werden in der Ausbauplanung festgelegt.

Für den neu zu erstellenden Verkehrsbereich der Planstraße A und B sind die Querschnitte wie folgt vorgesehen: 4,75 m Fahrbahnbreite und beidseitig ein 0,50 m breiter unbefestigter Streifen bis zur Grundstücksgrenze

...

2.2.2. Ver- und Entsorgung

Der gesamte Planbereich ist erschließungsseitig völlig neu zu überplanen. Dies gilt für die Wasserversorgung sowie für die Versorgung mit Elektrizität.

Die getrennte Ableitung von Abwasser und Regenwasser ist für den gesamten Ortsteil Fischkaten-Redentin zu lösen.

2.3. Umwelt - Grünflächen

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird in der Planung berücksichtigt.

Entsprechende Festsetzungen zum Erhalt und zum Schutz der vorhandenen Feuchtgebietsvegetation wurden im B-Plan aufgenommen.

Durch das geplante Baugebiet treten Veränderungen in der jetzigen Gestaltung und Nutzung der Flächen auf.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Bodenversiegelung.

Um diesen Eingriff zu minimieren, ist eine Reduzierung der Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ (gemäß § 17 Bau NVO) in Verbindung mit der festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse von I, die Anordnung auf ein Mindestmaß begrenzter Wohnwege mit Verkehrsgrün und der Erhalt vorhandener Baum- und Strauchgruppen vorgesehen.

Als weitere Minimierung ist die Vorgartengestaltung als private Grünfläche im WA-Gebiet anzusehen.

Gestaltete private Grünflächen sorgen weiterhin für einen Ausgleich der entstandenen Versiegelung, dabei wurde auch der Anteil an Koniferengehölzen im B-Plan begrenzt.

Zur Abschirmung und Einbindung in die Landschaft ist ein Streifen von 3,00 m Breite mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

2.4. Bodenregulierung

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist eine Abgrabung des bestehenden Hügels erforderlich, um einen optimalen Grundstücks-zuschnitt zu erhalten.

Das vorhandene und künftige Geländenniveau wurde in 3 Querschnitten dargestellt. Geringfügige Abweichungen wurden in den Textlichen Festsetzungen zugelassen. Genaue Angaben zu den Abtragungen im Straßenbereich können erst in der Ausbauplanung getroffen werden. Der Bodenabtrag wird ca. 1.275 m³ betragen, geringfügige Aufschüttungen sind beim Geländeausgleich erforderlich. Die Abgrabung zählt zu den baulichen Anlagen und bedarf gemäß Bauordnung (§ 2 (1) Nr. 1) einer Baugenehmigung. Sie ist in Abstimmung mit dem Umweltamt an geeigneter Stelle abzulagern.

3. Auswirkungen des B-Planes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Bruttobauland (Fläche des Plangebietes)	100 %	5,01 ha
1. Öffentliche Verkehrsfläche	14,77 %	0,74 ha
1.1. Verkehrsberuhigter Bereich		0,62 ha
1.2. Verkehrsgrün		0,02 ha
1.3. Gehweg		0,02 ha
1.4. Fuß- und Radweg		0,08 ha
2. Nettobauland WA-Gebiet	54,49 %	2,73 ha
3. Fläche dörfliches Mischgebiet (MD)	22,16 %	1,11 ha
4. Grünfläche (Privat-Wiese)	8,58 %	0,43 ha

3.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet ist nur teilweise erschlossen.

Die zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen neu erschlossen werden.

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

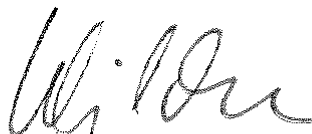
Grunderwerb:		ca.	100 TDM
Straßenbau einschließlich Verkehrsgrün:	Planung	ca.	150 TDM
	Ausführung	ca.	1.190 TDM
Entsorgungseinrichtungen:	Planung		120 TDM
	Ausführung		1.200 TDM
Öffentliches Grün:	Planung		-
	Ausführung		
	insgesamt	ca.	2.760 TDM

3.3. 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).



Huschner
Amtsleiter



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin der
Hansestadt Wismar