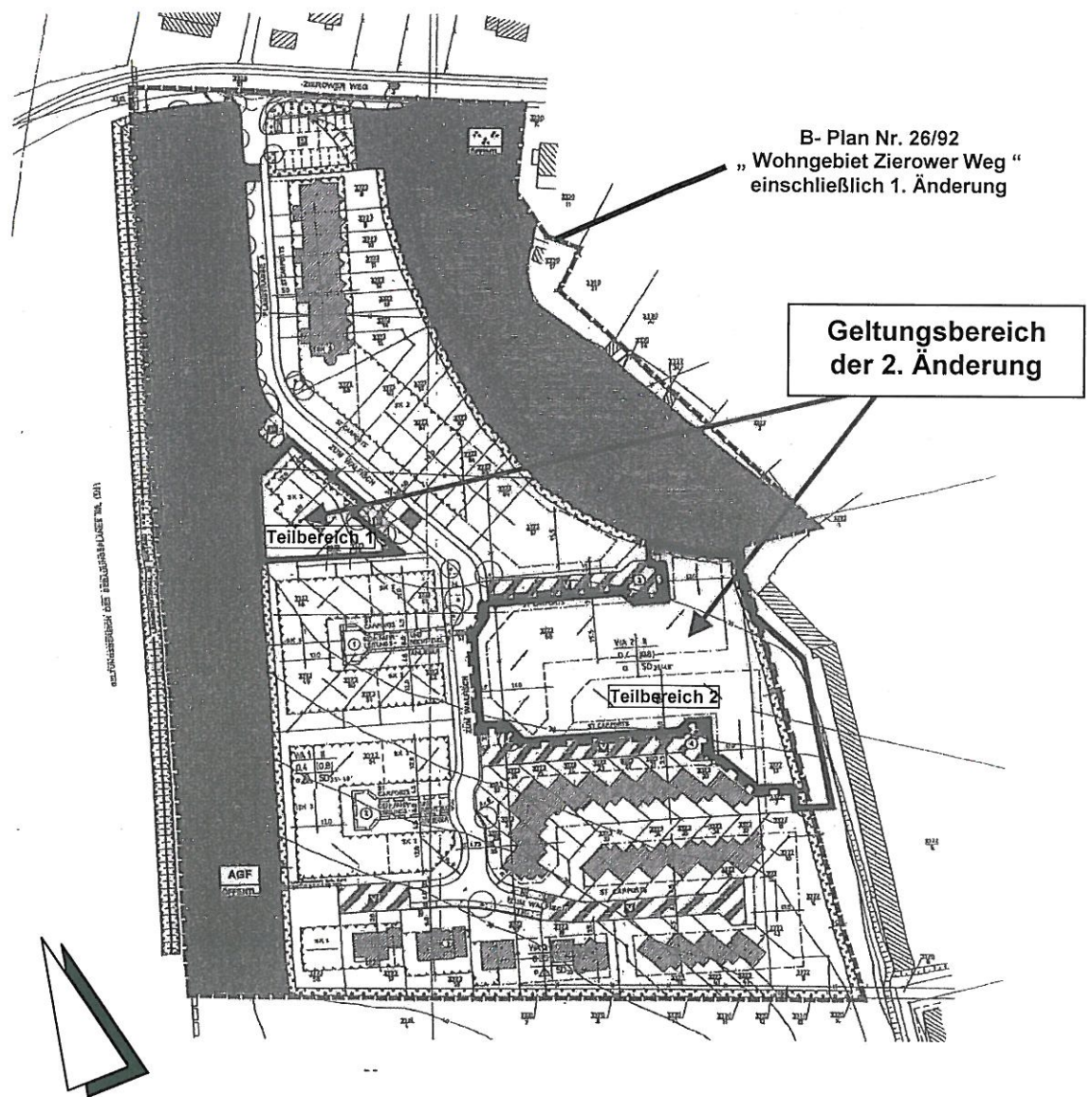


Begründung

zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ 2. Änderung



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung
2. Geltungsbereich
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Hansestadt Wismar über den B- Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst zwei Teilbereiche des B-Planes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“.

Plangeltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1

- im Nordwesten: von der Straße Zum Walfisch
- im Süden: von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Krabbenweg
- im Westen: von der öffentlichen Ausgleichsfläche zum Grundstück Marktkauf

Teilbereich 2

- im Norden: durch die Straße Rochenweg und die öffentliche Parkanlage um den Teich Zierower Weg/ An der Niederung
- im Osten: durch den Garagenkomplex Zierower Weg/Erwin-Fischer Str.
- im Süden: durch die Straße Tümmelerweg
- im Westen: durch die Straße Zum Walfisch

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ ist seit dem 16.03.2002 rechtskräftig.

Mit dem 25.05.2008 ist die 1.Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Am 29.08.2013 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ erneut zu ändern (**2.Änderung**).

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig überdeckt, ersetzt der Bebauungsplan mit der 2. Änderung den B-Plan einschließlich der 1. Änderung. Der Bebauungsplan wird in der Fassung der 2. Änderung bekannt gemacht.

Begründung:

Das Wohngebiet ist bereits größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert worden. Kleinere Teilbereiche sind noch unbebaut. Zur Erhöhung der Vermarktungschancen beantragte die Eigentümerin der Grundstücke 3322/13, 3323/69, 3323/113 und 3323/115 für diesen Bereich eine erneute Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die 2. Änderung betrifft im Einzelnen:

- in den Teilbereichen 1 und 2 wird die festgesetzte Firstrichtung gestrichen
- für den Teilbereich 1 wird eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhaus zugelassen
- Erweiterung des Baufensters im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmelerweges angrenzenden Grundstücke und Schließung des Baufensters nördlich des Tümmelerweges (Teilbereich 2)
- Anpassung der geplanten Heckenpflanzung entlang der östlichen Grenze des Teilbereiches 2 der 2. Änderung
- Zulässigkeit von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen im Teilbereich 1 der 2. Änderung
- Zulässigkeit einer variableren Farbgestaltung bei der Dacheindeckung

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen Bebaubarkeit mit Doppelhäusern oder Hausgruppen soll im Teilbereich 1 mit der 2. Änderung die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht werden.

Da das „Wohngebiet Zierower Weg“ überwiegend durch eine Reihenhausbauung geprägt wird, ist eine Auflockerung der Bebauung im Kernbereich des B-Planes durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern positiv zu werten.

Geplante Einfamilienhäuser in den Teilbereichen 1 und 2 sollen auch parallel zur Straße erbaut werden können, deshalb wird die ursprünglich vorgeschriebene Firstrichtung aus der Planung genommen. Da sich die ursprünglich vorgesehene Firstrichtung auf die Errichtung von Hausgruppen bezog, ist diese Festlegung mit der Änderung der zulässigen Bebauung hinfällig geworden.

Innerhalb des Teilbereiches 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die lagemäßige Einordnung der Haupt- und Nebengebäude wird durch die Flächenausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich erschwert. Dieses Problem wird gelöst, in dem das Baufenster im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmelerweges angrenzenden Grundstücke geringfügig erweitert und das Baufenster nördlich des Tümmelerweges geschlossen wird. Die Bepflanzungsvorschrift an den östlichen Grundstücksgrenzen der neuen Plangebietsgrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Die Nutzung des Grundstückes im Teilbereich 1 ist durch die Festsetzung, dass Carports nur im gekennzeichneten Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind und auch Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, stark eingeschränkt. Da für diese Beschränkung keine Notwendigkeit besteht, wird sie mit der 2. Änderung aufgehoben.

Im Ursprungsplan sind ausnahmslos dunkelrote ziegelgedeckte Dächer als Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Mit der 2. Änderung soll eine variablere Farbgestaltung der Dächer ermöglicht werden. Es wird festgesetzt, dass als mögliche Dachform zusätzlich das Satteldach und Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zugelassen werden. Bereits jetzt schon sind Wohnhäuser mit Satteldächern und von der Ursprungssatzung abweichende Dachfarben im Wohngebiet anzutreffen, die aufgrund von Befreiungsanträgen gestattet wurden. Mit den neuen Gestaltungsmöglichkeiten, die mit der 2. Änderung zugelassen werden, fügen sich die zukünftig geplanten Gebäude in die vorhandene Dachlandschaft ein.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz:

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Naturschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitte zur Baufeld-freimachung sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September vorzunehmen. Andernfalls ist im konkreten Einzelfall der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass geschützte Arten von der Maßnahme nicht betroffen werden.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 26.06.2014
ausgefertigt am: 18.07.2014



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister