

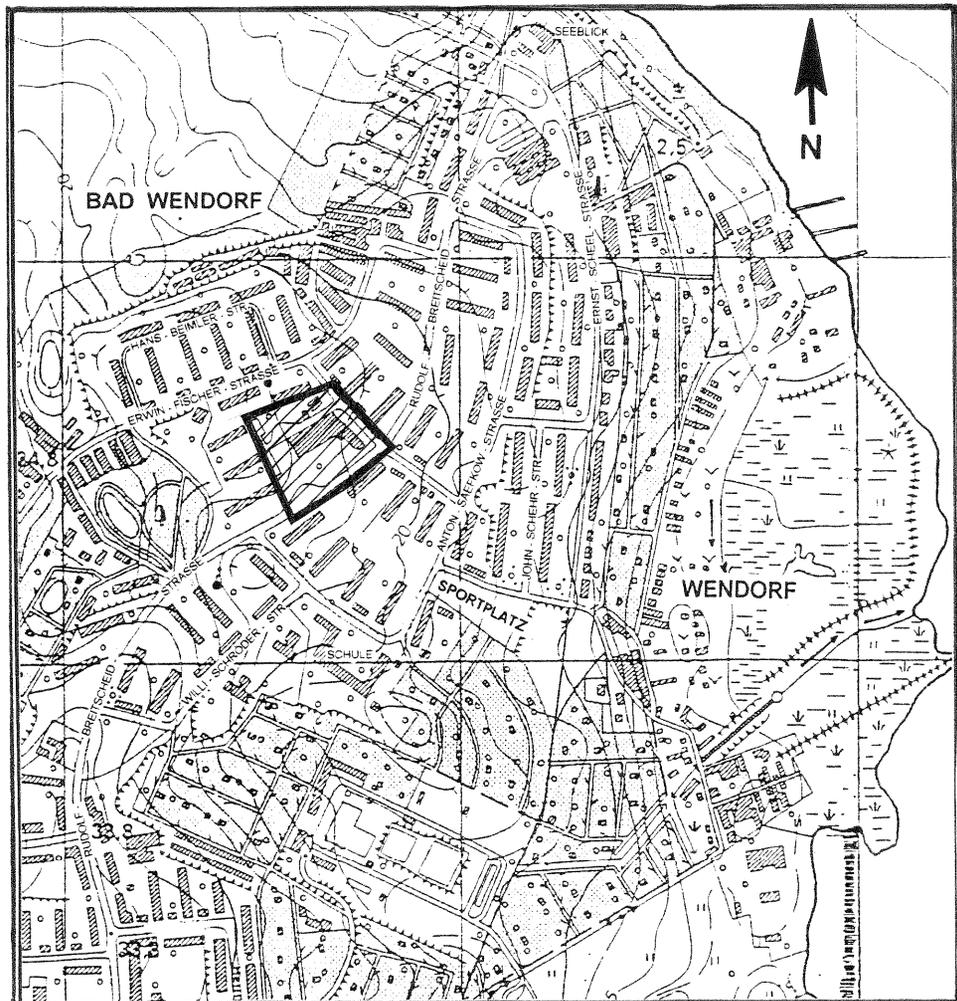
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) Bau GB)

zum

Bebauungsplan Nr. 25/92

- Zentrum Wendorf Nord -



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 04. 06. 92 beschlossen, für die Überplanung des Zentrums im Wohngebiet Wendorf/Nord einen Bebauungsplan aufzustellen.

Um die Versorgung der Bevölkerung dieses Wohngebietes zu verbessern, sollen neue Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie Büroarbeitsplätze geschaffen werden. Dabei soll vorhandene Bebauung neu strukturiert und Neubebauung eingeordnet werden. Mit der Gestaltung des Zentrums in Wendorf/Nord wird die Attraktivität des Wohngebietes gesteigert sowie zusätzliche Wohnungen können entstehen.

Das Plangebiet umfaßt 1,63 ha. Als Kartengrundlage dient eine Vermessung vom 02.10.92, erstellt durch das Wismarer Vermessungsbüro Kattner. Der katastermäßige Bestand wurde durch das Vermessungs- und Katasteramt Wismar am 05.08.93 als richtig bestätigt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Hansestadt Wismar, im Norden des Ortsteils Wendorf.

Es wird begrenzt

im Nordwesten:	von der Wohnbebauung Erwin-Fischer-Straße
im Nordosten:	von der Erwin-Fischer-Straße
im Südosten:	von der Rudolf-Breitscheid-Straße
im Südwesten:	im Abstand von 130 m parallel zur Erwin-Fischer-Straße

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke:
3390/2 3390/61 3390/62

Es handelt sich dabei um Grundstücke der Wohnungsbaugesellschaft mbH Wismar, der Treuhandanstalt und der Hansestadt Wismar.

1.3 Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25/92 wird gemäß § 8 (2) Bau GB auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, der mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 16. 11. 90 genehmigt wurde, aufgestellt.

1.4 Planungsabsichten

Ziel der vorliegenden Planung ist, für das Wohngebiet Wismar-Wendorf/Nord ein architektonisch aufgewertetes und ein mit Handels- und Dienstleistungsangeboten erweitertes Zentrum zu schaffen. Zusätzlich sollen in den zwei obersten Geschossen der Baukörper Wohnungen entstehen.

Im einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung von Ausbau- sowie Neubaumöglichkeiten für das Wohn- und Geschäftshaus
- Anfügen eines Neubaus rechtwinklig zum bestehenden Gebäude der Kaufhalle
- Festsetzung einer Tiefgarage zur Lösung des Stellflächenbedarfs für das gesamte Plangebiet

- Regelung von Geh- und Fahrrechten
- Verringerung des Straßenquerschnitts der Rudolf-Breitscheid-Straße nach EAE 85 für die Fahrbahn zugunsten des Fuß- und Radweges und eines größeren Abstandes zur bestehenden Wohnbebauung
- Festsetzung von Schutzpflanzungen zum angrenzenden Wohnblock der Erwin-Fischer-Straße

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im gesamten als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO ausgewiesen. Auf Grund der Bedeutung des Planbereiches als Wohngebietszentrum wird die Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete auf 0,6 ermöglicht.

Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschößflächenzahl unberücksichtigt.

Die max. Firsthöhe wird auf 17 m über zugeordneter Fahrbahn festgesetzt.

Die max. Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ist auf drei plus ein Staffelgeschöß festgesetzt.

Durch vertikale Gliederung des Baukörpers sind zulässige Nutzungen ausgewiesen.

In dem zweiten und dritten Obergeschöß, letzteres als Staffelgeschöß ausgebildet, ist ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen.

Im Erdgeschöß und im ersten Obergeschöß sind die Nutzungen nach § 4 (3) 1-3 Bau NVO allgemein zulässig.

Es ist geplant, ein Wohn- und Geschäftshaus mit max. Bruttogeschößfläche von 1 200 m² zu erhalten, sowie Dienstleistungsangebote wie Chemische Reinigung, Schuhreparatur, Friseur- und Kosmetiksalon u. ä. neu einzuordnen.

Es können auch Büroarbeitsplätze z.B. im Bereich Krankenkassen, Versicherungen, Bankfilialen, Rechtsanwalts- und Notarkanzleien geschaffen werden.

Weiterhin soll die Versorgung des Wohngebietes im sozialen und medizinischen Bereich gesichert werden. Hierzu zählen Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapie, Sozialstationen u. ä..

Restaurant, Cafe und Imbißstube bzw. Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke können das Wohngebietszentrum abrunden.

Auf dem Zentrumsvorplatz besteht die Möglichkeit, ein eingeschossiges Kiosksgebäudes zu errichten.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Hauptverkehrsachse des Wohngebietes Wendorf - an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Die vorhandene Breite dieser Straße wird zugunsten eines Fuß- und Radweges nördlich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße von 8,0 m auf 6,50 m verringert.

Die Tiefgarage des Zentrumsgebäudes erhält für den Besucherverkehr eine Überfahrt von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus.

Die Belieferung des bestehenden Handelsbereiches sowie jeglicher Anliegerverkehr werden über ein Geh- und Fahrrecht abgehend von der Erwin-Fischer-Straße gesichert.

2.2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das gesamte Plangebiet ist derzeit in das Gas-, Elektrizitäts- und Wasserversorgungssystem sowie an das Abwasserentsorgungssystem der Hansestadt Wismar angeschlossen.

Für weitere Baumaßnahmen sind die vorhandenen Anschlüsse zu nutzen.

Die Kosten für erforderliche Baufreimachungsmaßnahmen bestehender Trassenführungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Die HGW HanseGas GmbH übernimmt den Anschluß des Plangebietes an das Gasversorgungsnetz sowie die HEVAG den Anschluß an das Elektrizitätsnetz.

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

Der Anschluß an die öffentlichen Entwässerungsanlagen wird grundsätzlich gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Wismar vom 27.02.92 gefordert. Anschlußmöglichkeiten bestehen in östlicher Richtung, in der Erwin-Fischer-Straße (Regenwasserkanal DN 500 B, Schmutzwasserkanal DN 200 Stz).

Vor Errichtung der Tiefgarage sind die Arbeiten der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Es kann sein, daß bei Arbeiten so tief in den Boden eingedrungen wird, daß unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird.

2.2.3 Abfallwirtschaft/Altlasten

Entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar ist im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwertung zuzuführen, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Weiterhin ist abfallarmen Technologien bei der Bauvorbereitung und Baudurchführung der Vorrang zu geben. Abfallentsorgung muß vollständig geordnet erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt zur städtischen Mülldeponie.

Zur Reduzierung der Umweltbelastung durch Müll ist getrennte Sammlung von Recyclingmaterial erforderlich.

Es liegen keine Informationen vor, aus denen im Planungsgebiet ein Altlastenverdacht entsprechend dem fünften Teil des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern abzuleiten ist.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.

Für den Fall solcher Anzeichen ist an die zuständige Behörde Auskunft zuerteilen.

2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden Anlieferungszone des Wohn- und Geschäftshauses sowie jeglichen Anliegerverkehrs wird im Planbereich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

3. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Durch Neubaumaßnahmen im Plangebiet treten teilweise Veränderungen in der jetzigen Nutzung der Fläche auf.

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird in der Planung berücksichtigt.

Im Zuge der Bauarbeiten müssen gefährdete Bäume Stamm- und Wurzelschutz erhalten.

Der geplante Anbau sowie die Errichtung der Tiefgarage haben zur Folge, daß 4 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe gefällt werden müssen. Eine Abnahmegenehmigung für diese Bäume wird erteilt, wenn pro abgenom-

menen Baum doppelte Ersatzpflanzung mit 8 cm Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe in Form von einheimischen Laubbäumen geleistet wird.

Um aber den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden getroffen:

- intensive Begrünung zwischen den Wohnblöcken 2 und 3 und dem geplanten Neubau
- Gestaltung des Zentrumsvorplatzes mit Pflanzgeboten
- intensive Begrünung zur Erwin-Fischer-Straße
- Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässig mit Verbundsteinen zu befestigen. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche, der Arten Feldahorn, Bergahorn oder Stieleiche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bezüglich der zu erwartenden Lärm- und Abgasbelastigung durch den Anlieferungsverkehr im rückwärtigen Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ist vor allem in den Nachtstunden mit einer Überschreitung der Richtwerte für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

Die für Allgemeine Wohngebiete gültigen Richtwerte sind tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) .

Bei baulichen Änderungen, Nutzungs- oder Nutzeränderungen des bestehenden Einkaufszentrums ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutzgutachten durch den Betreiber erstellen zu lassen.

Falls erforderlich sind daraufhin lärmindernde Maßnahmen aktiver Art in Form eines Lärmschutzzaunes innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens zu errichten.

Die Kosten der Schutzmaßnahmen trägt der Verursacher.

Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u. ä.) zuzulassen.

5. Grünflächen

Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um private Grünflächen.

6. Auswirkungen des B-Planes

6.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Plangebiet (Bruttobauland)	100 %	1,63 ha
<hr/>		
1. Öffentliche Verkehrsflächen	20 %	0,33 ha
2. Nettobauland WA-Gebiet	80 %	1,30 ha

6.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bbauungsplanes Nr. 25/92 der Hansestadt Wismar entstehenden Erschließungskosten wurden durch die Ämter der Stadtverwaltung wie folgt ermittelt:

- a) Straßenbau einschließlich
Straßenbeleuchtung ca. 350 000 DM

Somit entstehen voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von ca. 350 000 DM.