

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 „SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND“

§ 10 Abs. 4 BauGB

1. Verfahrensablauf

Am 27.03.2008 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.02.2010 bis 19.03.2010 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 15.05.2012 bis 18.06.2012 und vom 25.10.2013 bis 29.11.2013 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 07.05.2012 bis 14.05.2012, die öffentlichen Auslegungen des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB vom 15.10.2012 bis 19.11.2012 (1. Auslegung) und nach Änderung des Planentwurfes vom 11.11.2013 bis 12.12.2013 (2. Auslegung).

Am 26.06.2014 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Nach ortsüblicher Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar trat der Bebauungsplan Nr. 69/08 mit Ablauf des 24.08.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung in Kraft.

2. Planungserfordernis und Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes geschaffen werden.

Folgende städtebaulichen Ziele waren bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber-Strasse - Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen Grundstücken
- Errichtung von max. 400 öffentlichen Stellplätzen

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 69/08 wurden ein Umweltbericht, eine Schalltechnische Untersuchung und eine Schalltechnische Stellungnahme, eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sowie ein Biotoptypenbestandsplan erstellt.

Nach Bestandserfassung und Bewertung des Planbereiches konnte festgestellt werden, dass es bei Realisierung der Planung zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommen wird.

Die vor einigen Jahren rückgebauten mehrgeschossigen Gebäude haben große Brachflächen hinterlassen, die derzeit als Stellflächen für PKW und Busse dienen.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grünstattung unbebauter Flächen wird ein in den letzten Jahren entstandener baulicher Missstand beseitigt.

Die neuen Trauf- und Firsthöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind dem Standort und den Zielstellungen mehrerer von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bereits beschlossener Konzepte (Einzelhandelsfachplan, Managementplan Altstadt sowie Parkraumkonzept) angepasst.

Dabei war es notwendig Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Sichtachsen auf den Schutzgegenstand UNESCO-Welterbe mit dem Verlauf ehemaliger Stadtbefestigungsanlagen, der ursprünglichen Quartierstruktur und dem sich in den letzten Jahrzehnten entwickelten Großgrün bleiben erhalten, werden in der Planung qualitativ aufgewertet sowie städtebaulich betont.

Die fuß- und radläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut, so dass eine Verknüpfung zwischen Stadtkern, Außenring und darüber hinaus Richtung Wismar Süd gewährleistet ist. Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume die in dieser Planung angedacht sind: vom Lindengarten über die Grünfläche an der ehemaligen Stadtmauer bis zur Schützenwiese.

Dazu ist der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen in den Festsetzungen berücksichtigt sowie gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Ausweisung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden neben dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen weitere wichtige Zusammenhänge und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen. Was die Gesamtentwicklung dieses so sensiblen Bereiches am Rande des historischen Stadtzentrums angeht, ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ein städtebaulicher Missstand bleiben, ohne abgestimmtes Entwicklungspotential in Bezug auf Infrastruktur Wirtschaft und Tourismus.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung der rückgebauten Flächen wird die Planung begrüßt und bietet eine optimale Möglichkeit, mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während des Planverfahrens vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB geprüft. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes fanden folgende Anregungen Berücksichtigung:

- Erstellung eines Schallgutachtens und Übernahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Darstellung von naturschutzrechtlichen Eingriffs- /Ausgleichsmaßnahmen
- Optimierung der Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelseinrichtungen insbesondere im Bereich des Dienstleistungs- und Einkaufszentrums
- Berücksichtigung eines Verkehrsgutachtens
- Aufnahme eines Hinweises zum Bodenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zum Bodendenkmalschutz
- Darstellung einer Fläche für eine Trafostation im Bereich der Turmstraße
- Änderung einer Festsetzung zu zulässigen Staffelgeschossen
- Geringfügige Erweiterung des Baufeldes WA 2

Weitere Anregungen und Hinweise waren bereits Bestandteil des Planentwurfes bzw. wurden in die Textlichen Hinweise und/oder die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geäußerte und für die Bauleitplanung nicht relevante Anregungen und Hinweise finden ggf. bei weiterführenden Planungen (z.B. Erschließungsplanungen) Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt wurden:

- Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe), ausschließliche Festsetzung Flachdach bei Neubauten und Ausschluss der Errichtung mehrerer Einzelgebäude im Bereich WA 2
- Festsetzung einer Vorgartenzone entlang der Dr.-Leber-Straße
- Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Wohnen und freiberufliche Tätigkeiten im Bereich WA 2
- Festsetzung „Parzellenstruktur“ im Bereich WA 1

- Ausschluss von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen auch in den Sondergebieten
- Vorgabe zur Anpflanzung groß wachsender einheimischer Laubbäume
- Ausschluss eines Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Parkanlage
- Errichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Seite der Dr.-Leber-Straße (außerhalb des Plangebietes, Gewerbegebiet Po-deusstraße) durch Ankauf von Privatflächen und ggf. Rückbau vorhandener Unternehmen (Waschanlage, Tankstelle ...)
- Erhalten des Ruderalbereiches in der „Senke“ Dr.-Leber-Straße (WA 2)
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Zulässigkeit einer höheren Bebauung) im Bereich WA 2

Der Planung entgegenstehende Belange wurden nicht geltend gemacht.

Wismar, den 26.08.2014


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

