

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 „WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHER BURG OST“

§ 10 Abs. 4 BauGB

1. Verfahrensablauf

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübscher Burg Ost“. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.04.2014 bis 15.05.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der Zeit vom 25.08.2015 bis 28.09.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.04.2014 bis 20.05.2014; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 29.10.2015 vom 30.11.2015 bis 05.01.2015 durchgeführt.

Am 30.06.2016 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübscher Burg Ost“:

Das Planverfahren wurde im Parallelverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübscher Burg Ost“ durchgeführt.

Nach Genehmigung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg durch Bescheid vom 14.04.2016 und derer ortsüblichen Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 21.05.2016 ist diese seit dem 22.05.2016 wirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 76/09 entspricht den Darstellungen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

Er trat mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 23.07.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung in Kraft.

2. Planungserfordernis und Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf dem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 12,39 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 76/09 wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesem sind erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Umwelt aufgeführt, die innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend in der Parkanlage Köppernitztal (Liegenschaft der Hansestadt Wismar (Gemarkung Wismar)) umgesetzt werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 76/09 getroffen; die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird rechtlich gesichert durch den abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Es kommt zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung. Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung auf einem brachgefallenen ehemaligen Kasernenstandort (Konversionsgebiet) wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener städtebaulicher Missstand innerhalb eines bebauten gut erschlossenen Bereiches in der Hansestadt Wismar beseitigt.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten Festsetzungen für die Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohn- und Mischgebietes angepasst; eine positive künftige Entwicklung als Ergänzung bestehender Nachbarbebauungen entlang der Lübschen Straße sowie im Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 54/00) und damit des Stadtteils Wismar West wird erwartet.

Die das Plangebiet im Bereich der festgesetzten Parkanlage Köppernitztal prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen als Teil der Grünverbindungen Park der Solidarität – Parkanlage Köppernitztal – Tierpark und Bürgerpark mit für die Bevölkerung und Gäste der Stadt wichtigen Naherholungsfunktionen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt. Die fußläufigen Wegebeziehungen vom und über das Wohngebiet zu diesen vernetzten Freiräumen werden ausgebaut.

Zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes im angrenzenden Bereich der Parkanlage Köppernitztal durchgeführt. Die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wurde in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vereinbart, sie ist zudem Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages und durch diesen rechtlich gesichert.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird deshalb die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um 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:

- Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens und Übernahme der dort vorgeschlagenen Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan Teil A sowie Teil B Nr. 7
- Erarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen und Übernahme der in diesen Gutachten vorgeschlagenen Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan Teil A bzw. Teil B Nr. 8 - 10 sowie als Textlicher Hinweis Nr. 6
- Aufnahme eines Standortes für eine Trafostation im Bereich der Verkehrsfläche zwischen WA 8 und WA 9
- Ergänzung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- Übernahme von vorgeschlagenen Formulierungen in die Textliche Hinweise (Nr.1 Bodendenkmalpflege, Nr. 2 Bodenschutz, Nr. 3 Munitionsfunde, Nr. 4 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes) sowie in die Begründung
- Kennzeichnung bisher nicht untersuchter Bereiche im Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche
- Erarbeitung eines Leistungsfähigkeitsnachweises für die Verkehrsanlagen im Einmündungsbereich Lübsche Straße

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 fanden bzw. finden ggf. bei weiterführenden Planungen (z.B. Erschließungsplanungen) Berücksichtigung. Beispielsweise wurde in diesem Rahmen das von der Unteren Wasserbehörde geforderte Entwässerungskonzept erarbeitet.

Nicht berücksichtigt wurden die Anregungen zur/ zum

- Zulassung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² + Nebenräumen

Begründung: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob innerhalb des Mischgebietes die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen möglich sein kann. In Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V ist der zusätzliche Bedarf an Einzelhandelskapazitäten, der durch Errichtung des Wohngebietes (ca. 80 – 100 WE) entsteht, für das Betreiben eines marktgängigen Nahversorgungs-/Verbrauchermarktes von bis zu 800 m² Verkaufsraumfläche nicht ausreichend. Somit soll Einzelhandel im Plangebiet nur in Einrichtungen bis 400 m² (sogenannte Nachbarschaftsläden) sowie als Handwerkerhandel zulässig sein (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 2.1.2.)

- **Ausschluss von Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich**

Begründung: Der Ausführung der Antragsteller, dass technische Regeln aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht einzuhalten sind, ist zu widersprechen.

Um eine Flexibilität bei der Ausgestaltung unter Berücksichtigung technischer Erfordernisse zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan auf konkrete Festsetzungen der Baumstandorte im Straßenraum durch Darstellung in der Planzeichnung verzichtet. Allerdings werden aus städtebaulichen Gründen und hier insbesondere zur optimalen Gestaltung und Strukturierung des Straßenraumes sowie zur Verkehrsberuhigung weiterhin Baumpflanzungen speziell auch in den verkehrsberuhigten Bereichen (Mischverkehrsflächen) als notwendig erachtet.

Um den verschiedenen aufgeführten Belangen gerecht werden zu können wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 9 vorgegeben, dass entlang der Planstraßen und der Fuß- und Radwege bzw. in der Parkanlage/ Spielplatz angrenzend zum WA 6 insgesamt mindestens 21 Bäume als Einzelstandorte anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Ein geringer Anteil davon soll aus o.g. städtebaulichen Gründen in den Planstraßen C und D realisiert werden.

Die Auswahl der zulässigen Baumarten gemäß Festsetzung Nr. 9 ermöglicht die Verwendung von Bäumen 3. Ordnung, die eine geringe Höhe und einen geringen Kronen- (und Wurzel-) durchmesser haben.

Zudem bestehen erprobte technische Möglichkeiten mit denen ein Einwachsen der Baumwurzeln in das benachbarte Leitungssystem unterbunden wird, z.B. durch die Verwendung einer Wurzelschutzfolie die bei der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern Anwendung finden können.

Somit ist es möglich, auf den genannten Planstraßen C und D die Bäume unter Berücksichtigung technischer Belange im Rahmen der mit dem Straßenbaulasträger abzustimmenden Erschließungsplanung anzuordnen.

Die festgesetzte Breite des Straßenraumes von 6,50 m bietet ausreichende Voraussetzungen zur Unterbringung von technischen Leitungssystemen, Kfz-Stellplätzen und einzelnen Bauminseln. Derartige Projekte wurden bereits in anderen Wohngebieten der Stadt – bei z.T. geringerer Breite des Straßenraumes - erfolgreich umgesetzt

In Abwägung aller Belange ist auf vereinzelte Baumpflanzungen unter Berücksichtigung des Leitungssystems auch im Bereich der Planstraßen C und D nicht zu verzichten. Die konkrete Anordnung dieser sogenannten Pflanzinseln obliegt der Erschließungsplanung.

Der Bauleitplanung entgegenstehende Belange wurden im Planverfahren nicht geltend gemacht.

Wismar, den 26.07.2016


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

