

BEGRÜNDUNG

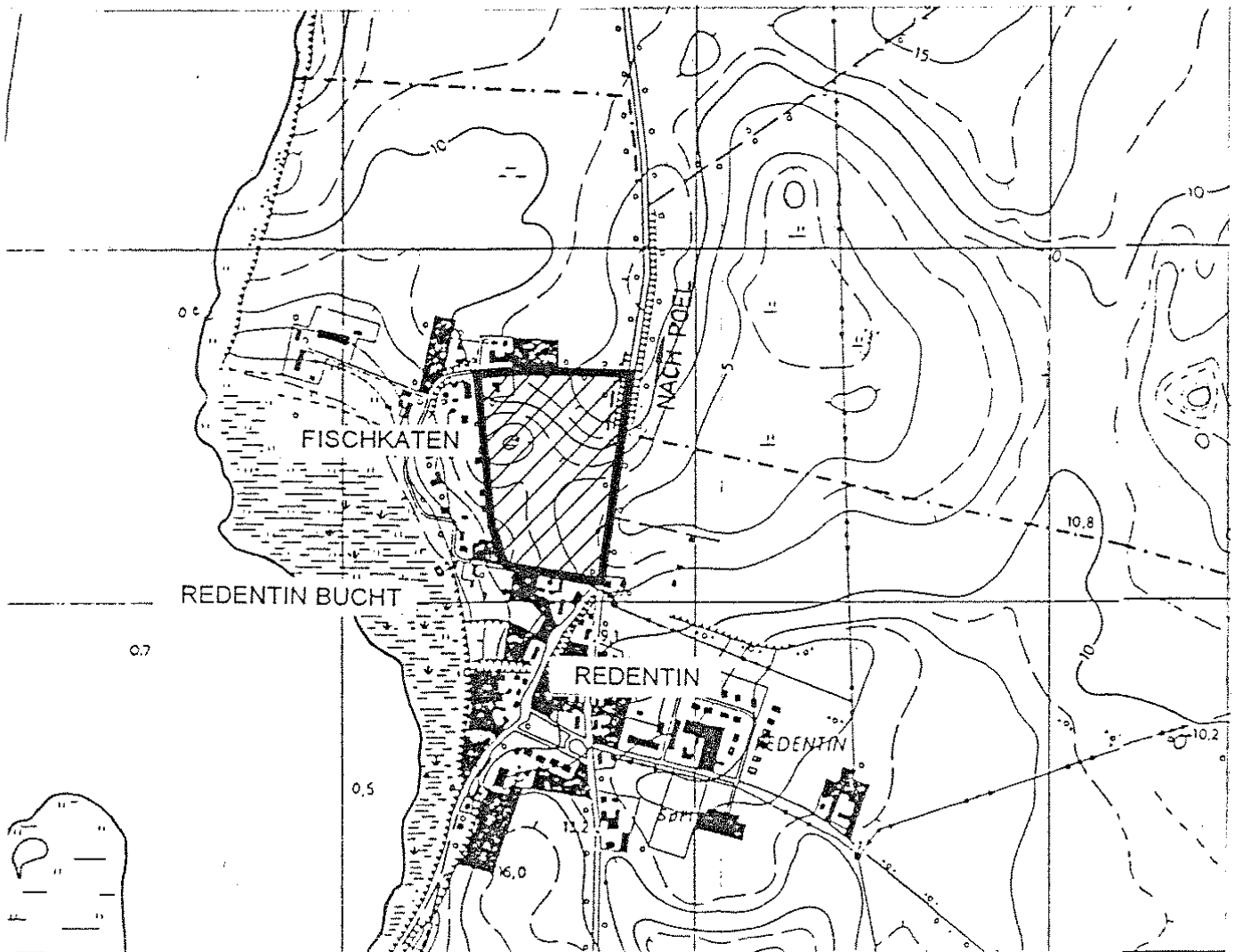
(§ 9 (8) Bau GB)

Bebauungsplan 19/91 - Eigenheimgebiet Fischkaten-Redentin

Teilbebauungsplan 19 /91/2:

- EIGENHEIMGEBIET FISCHKATEN - SÜD -

Lageplanausschnitt:



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich der Planung
 - 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 Grünflächen - Umwelt
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. Aug. 1991 beschlossen, für die Ortsteile Redentin und Fischkaten Bebauungspläne aufzustellen.

Der Teilbebauungsplan 19/91/2 umfaßt den Bereich Fischkaten-Süd. Anlaß der Planung ist es, der Nachfrage an Wohnbaufläche in Form von Eigenheimen zu entsprechen.

Das Plangebiet umfaßt ca. 5,69 ha.

Die zu beplanende Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist nur mit einer Scheune bebaut.

Das Gelände ist in Richtung Nordosten ansteigend.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar.
Es wird begrenzt:

im Norden durch den vorhandenen Weg - Fischkaten - Flurstück 4075

im Osten durch die Inselstraße - Flurstücke 3954, 4074

1

(Verbindung Wismar in Richtung der Insel Poel)

im Süden durch den befestigten Weg - An der Bucht - Flurstück 4009

im Westen durch den Bootsweg - Flurstück 4076 -

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke:

4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4009, 3954, 4000.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung entspricht der im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vorgesehenen Fläche für eine Wohnbebauung. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der Planung ist es, neue Flächen für den individuellen Wohnungsbau und für den Bau von Eigentumswohnungen zu erschließen.

Dabei ist beabsichtigt, die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen und einen Wohnbereich mit hoher Wohnqualität zu schaffen.

Die Planung sieht den Bau von Eigentumswohnungen in max. 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach vor, weiterhin sind Eigenheime in Form von Reihen- und Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Im einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung - allgemeines Wohngebiet mit Einschränkungen
- Schutz der Wohnflächen vor Lärm (Verbindungsstraße Wismar - Insel Poel)
- minimaler Erschließungsaufwand durch eine teilweise Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches
- Erschließung des Bereiches durch den öffentlichen Personennahverkehr
- Aufweitung der Einmündung Inselstraße/An der Bucht zur verkehrsgerechten Erschließung

2. Planungsinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 19/91/2 entsprechen im Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen der Bau NVO für allgemeine Wohngebiete. Die Art der Nutzung für WA-Gebiete wurde auf § 4 Abs. 1 und 2 Bau NVO beschränkt, um eine hohe Wohnqualität für das Eigenheimgebiet zu garantieren. Die Zahl der Vollgeschosse ist an der Straße Fischkaten mit II festgesetzt, für den übrigen Bereich ist eine eingeschossige Bebauung geplant.

Die Anordnung der einzelnen überbaubaren Bereiche ermöglicht es, zusammenhängende private Grünflächen auszubilden. Vorgartenbereiche und gestaltete Freiflächen sorgen für eine starke Durchgrünung des Wohngebietes.

Die Fläche um die vorhandene Niederung wird als öffentl. Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken ausgebildet und dient der Erholung und dem Verweilen.

An der Inselstraße wurde ein Lärmschutz für die Eigenheime in Form von Garagen, die zur Straße hin abzupflanzen sind, konzipiert. In diesem Bereich befinden sich ebenfalls Müllsammelstellen für die Reihenhäuser und die Wohnungen in den mehrgeschossigen Gebäuden.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird erschlossen durch eine Anliegerstraße (Planstraße A), die gleichzeitig auch die Erschließung der Eigenheime im Bereich Fischkaten-Nord sichern soll. Sie ist mit beidseitigen Fußwegen versehen.

Dafür ist es erforderlich, den Kreuzungspunkt Inselstraße/An der Bucht entsprechend verkehrsgerecht aufzuweiten. Die Planstraße B ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden, mit zu berücksichtigen sind verkehrsberuhigende Maßnahmen, die hier in Form von Aufpflasterungen (Höhe ca. 10 cm) vorgeschlagen werden. Die Planstraße C dient der Erschließung des östlichen Bereiches und der Garagenflächen und ist mit einem einseitigen Fußweg zu versehen. Auch hier sind verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Aufpflasterungen zu konzipieren. Da das Gelände ansteigend ist, ist es empfehlenswert, diese Pflasterfläche in einem stärkeren Gefälle gegenüber dem anderen Straßenbereich auszubilden.

Der vorhandene befestigte Weg soll in seinem Alleecharakter erhalten bleiben.

Das Verkehrsgrün (Alleeebäume) ist zu ergänzen.

Die erforderliche Busendhaltestelle für den städtischen Nahverkehr soll im Kreuzungspunkt Inselstraße/An der Bucht konzipiert werden. Der Bus wird somit nicht in das Wohngebiet führen, was zusätzliche verkehrliche Maßnahmen (Straßenbreite) erfordern würde.

Die erforderliche Straßenbeleuchtung ist in dem 2 m breiten Gehweg bzw. in der Mischverkehrsfläche zu integrieren.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

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

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

2.3 Grünflächen - Umwelt

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird in der Planung berücksichtigt. Die Hecke an der Inselstraße ist soweit wie möglich zu erhalten. Auf den Grundstücken ist außer den Hecken, eine Fläche von mind. 10% mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Durch das gesamte Baugebiet treten Veränderungen in der jetzigen Gestaltung und Nutzung der Flächen auf. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes und eine zusätzliche Bodenversiegelung.

Der entstandene Eingriff und dessen möglicher Ausgleich wurde aufgrund des Beurteilungsschemas Rhein - Pfalz annähernd ermittelt.

1. Zustand vor einer Bebauung

Geltungsbereich des B-Planes 5,69 ha

Biotopwertpunkte

- davon vorhandenes Verkehrsgrün	$2.969 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.480,5 \text{ P}$
vorhandene versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	$1.650 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ P}$
vorhandene Pflasterflächen (wassergebunden)	$2.877 \text{ m}^2 \times 0,1 = 2.87,7 \text{ P}$
Wege, Stellflächen	
Gebäude	$150 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ P}$
Ackerfläche	$49.263 \text{ m}^2 \times 0,3 = 14.778,0 \text{ P}$
	<u>16.547,1 Biotoppunkte</u>

2. Zustand nach einer Bebauung

a) öffentliche Verkehrsfläche 1,508 ha

- davon Verkehrsgrün	$2.950 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.475,0 \text{ P}$
	$11 \text{ m}^2 \times 0,8 = 88,0 \text{ P}$
- Mischverkehr	$2.765 \text{ m}^2 \times 0,1 = 276,5 \text{ P}$
- Gehwege	$2.509 \text{ m}^2 \times 0,1 = 251,0 \text{ P}$
- Fahrbahn	$6.846 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ P}$
	<u>2.090,5 Biotopwertpunkte</u>

b) Grünfläche (öffentl.)

$$1.000 \text{ m}^2 \times 0,8 = 800,0 \text{ P}$$

c) WA-Fläche 4,08 ha

- max. mögliche Versiegelung bei einer
GRZ von 0,4 = 16.320 m^2

davon ca. 15 % Pflasterflächen

$$2.448 \text{ m}^2 \times 0,1 = 244,8 \text{ P}$$
$$13.872 \text{ m}^2 \times 0 = 0 \text{ P}$$

- unbebaute Flächen 24.480 m^2

Flächen für Anpflanzungen
nach § 9 (1) Abs. 25 Bau GB
Baumgruppen

$$550 \text{ m}^2 \times 0,6 = 330,0 \text{ P}$$
$$185 \text{ m}^2 \times 0,8 = 148,0 \text{ P}$$
$$266 \text{ m}^2 \times 0,8 = 208,0 \text{ P}$$

Heckenpflanzungen
(Grundstücksgrenzen)

- an den Straßen	$1.380 \text{ m}^2 \times 0,7 =$	966,0 P
- zwischen den Grundstücken	$575 \text{ m}^2 \times 0,7 =$	402,0 P
- festgesetzte Bäume	$76 \text{ m}^2 \times 0,8 =$	61,0 P
- Anteil Grundstücksflächen für Gehölzpflanzungen (ca. 15 %)	$3.218 \text{ m}^2 \times 0,8 =$	2.574,5 P
- Bäume als Alleebeepflanzung	$128 \text{ m} \times 0,8 =$	102,4 P
- Gartenfläche	$18.102 \text{ m} \times 0,4 =$	7240,8 P

Gesamtbiotopwertpunkte nach einer Bebauung 15.168,0 P

Aus der Berechnung ergibt sich ein Defizit von 1.379,1 P.

Dabei muß berücksichtigt werden, daß die vorliegende Berechnung auf einer Überbaubarkeit von 40 % des Grundstückes beruht, bei den Einzelhausgrundstücken wird diese aber in den meisten Fällen nicht ausgelastet, d. h. die tatsächlich versiegelten Flächen werden sich hier verringern.

Der konkrete Eingriff in die Landschaft durch Versiegelung kann daher erst nach Vorliegen sämtlicher Baugenehmigungen genau bestimmt werden.

Durch die infolge satzungsändernden Beschluß zusätzlich aufgenommenen Maßnahmen zum Naturschutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit dem Umweltamt der Hansestadt Wismar, Abt. Naturschutz, der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs abgegolten.

3. Auswirkungen des B-Planes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5,690 ha
1. öffentliche Verkehrsfläche	1,508 ha
davon Fahrbahnfläche	0,685 ha
verkehrsberuhigter Bereich	0,276 ha
Gehwege	0,251 ha
Verkehrsgrün	0,296 ha
2. WA-Gebiet	4,080 ha
3. Grünfläche (öffentl.)	0,100 ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

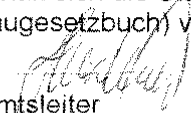
Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

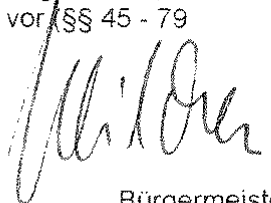
Grunderwerb:	ca.	100 TDM
Straßenbau einschl. Verkehrsgrün und Beleuchtung	Planung	ca. 300 TDM
	Ausführung	ca. 2.700 TDM
Entsorgungseinrichtungen	Planung	ca. 230 TDM
	Ausführung	ca. 2.070 TDM
Öffentliches Grün	Planung	ca. 12 TDM
	Ausführung	ca. 60 TDM
	insgesamt	ca. 5.472 TDM

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 Baugesetzbuch) vor.


Amtsleiter
Stadtplanungsamt


Bürgermeisterin der
Hansestadt Wismar