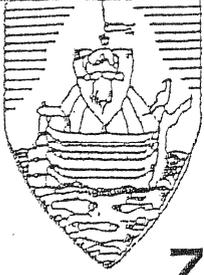


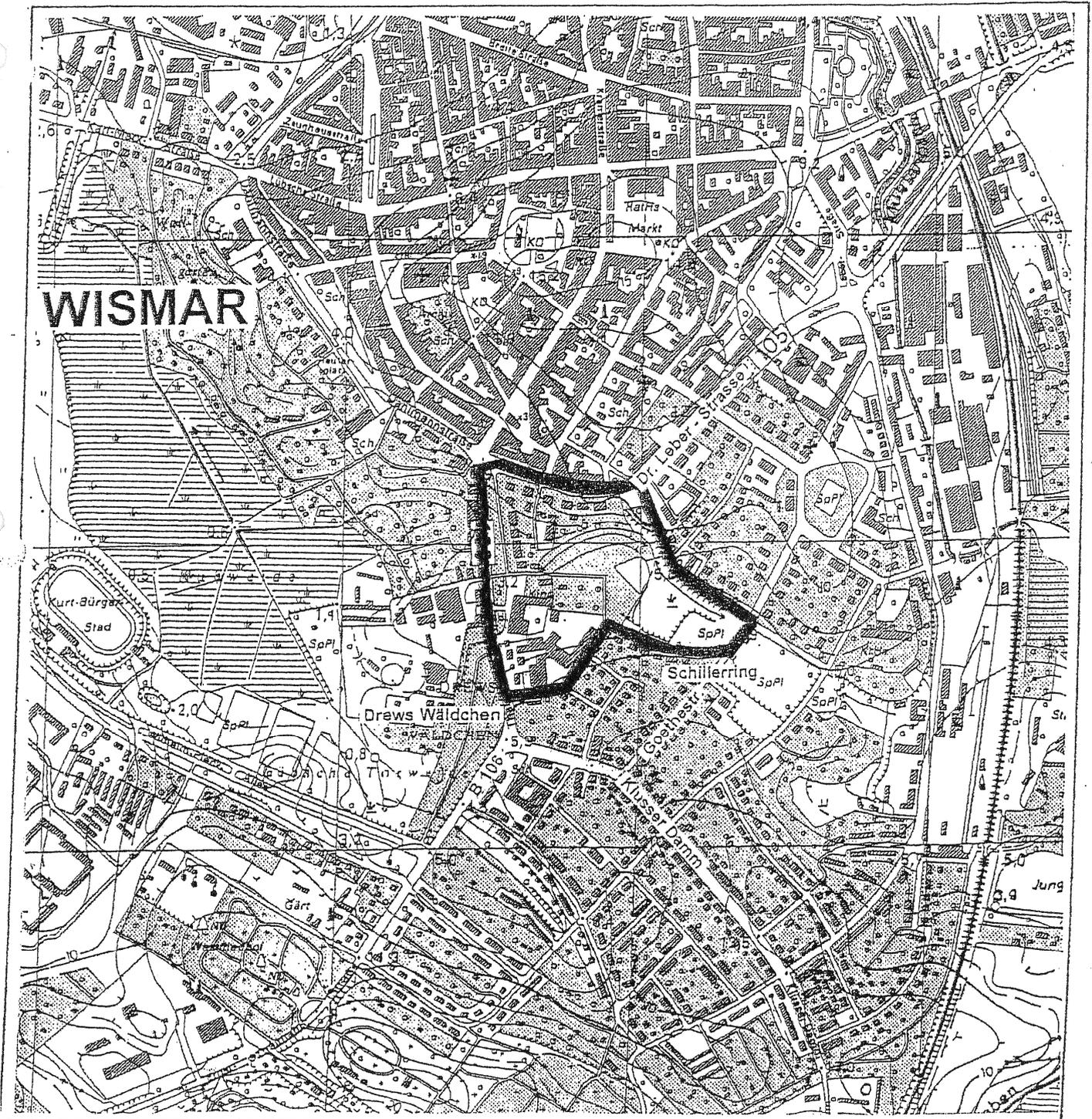
HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20/91 " SCHÜTZENWIESE "

STAND: SATZUNG
JULI 2001



B e g r ü n d u n g

Entwurf § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 20/91 „Schützenwiese“

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 19. 12. 91 beschlossen, für den Bereich zwischen Dr.-Leber-Straße, Vogelsang / Goethestraße, Schillerring und Schweriner Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei der Planung geht es um ein verträgliches Ordnen der Nachbarschaften von Wohngebiets-, Gewerbe- und Grünflächen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Entwicklung der Grünfläche zwischen Schützenhaus und Vogelsang zu. Diese Freifläche ist einer der wichtigen Bestandteile der städtischen Grünverbindungen, die es, wegen der interessanten Lage in unmittelbarer Nähe zum Altstadtrand, weiter zu qualifizieren gilt.

1.2. Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9,7 ha und wird begrenzt:

- die Dr.-Leber-Straße im Norden
- Am Vogelsang / Goethestraße im Osten
- den Schillerring im Süden und
- die Schweriner Straße im Westen

Das Plangebiet umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:
153, 1994/2, 2214/1, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221/1, 2221/2, 2222/1, 2222/2, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230/1, 2230/2, 2230/4, 2230/5, 2230/5, 2231/1, 2231/2, 2232, 2233/1, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2556/1, 2556/2, 2283

1.3. Einordnung der Planung

Der B-Plan 20/91 „Schützenwiese“ wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Für einen Teilbereich am Schillerring wird die Änderung der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzung als Parkerweiterung in eine Wohnbaufläche erforderlich. Da der Bereich der Änderung eine Fläche von ca. 3.500 m² betrifft, erfolgt kein gesondertes Verfahren einer FNP-Änderung. In den TÖB-Stellungnahmen zum B-Planverfahren gab es keine gegenseitigen Auffassungen zu der geplanten Nutzung.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468 ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29)
- Denkmalschutzgesetz des Landes M-V vom 06. 01. 98 (GVO Bl. M-V Nr. 1/98)
- Denkmalsbereichsverordnung vom 04. 07. 1998
- Erhaltungssatzung „Altstadt Wismar“ vom 08. 10. 1994

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Das Plangebiet grenzt mit der Dr.-Leber-Straße unmittelbar an den Altstadttring. Sowohl die Bebauung am Ring als auch die an der Schweriner Straße, eine der historischen Stadtzugänge auf die Wismarer Altstadt, ist geprägt durch einzeln stehende Villen mit den dazugehörigen Gärten.

Ein Großteil des Planbereiches wird durch eine öffentliche Freifläche mit Baumbestand, Wiesen und einer feuchten Senke geprägt. Die vorliegende Planung geht im wesentlichen vom Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Situation und deren Qualifizierung aus. Ziel ist es, neben dem Wohnen auch gewerbliche, nicht störende Nutzungen zuzulassen und gleichermaßen Lösungen anzubieten, um bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Ein besonderer Schwerpunkt im Plangebiet liegt insbesondere in der Ausgestaltung der vorhandenen Freifläche in eine qualitätsvolle Parkanlage mit Gehölz- und Wiesenflächen, Gewässer, Wegen, Sitz- und Spielbereichen.

2. Planungsinhalt

2.1 Nutzungen im Plangebiet - angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet wird geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung im Bereich der Schweriner Straße und der Dr.-Leber-Straße.

Die Villenbebauung befindet sich in einem Bereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Altstadt Wismar“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Stadtanzeiger vom 08. 10. 94) und teilweise im Denkmalsbereich Altstadt (Verordnung für den Denkmalsbereich - Altstadt - vom 04. 07. 98). Beide Bereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Dominierendes Gebäude an der Schweriner Straße ist das denkmalgeschützte Schützenhaus, zu dem Anfang des 19. Jh. ein Garten gehörte, dem die heutige Grünfläche den Namen „Schützenwiese“ verdankt.

Unmittelbar südlich und östlich an das ehemalige Schützenhaus schließt sich ein Gewerbebetrieb (Führunternehmen) an. Eine große öffentliche Grünfläche reicht vom Vogelsang / Goethestraße bis an den Schillerring heran. Sie ist aber, wegen mangelhafter Gestaltung und Ausstattung, derzeit nur unzureichend nutzbar.

Das Gelände fällt, vom Altstadtring aus in südöstliche Richtung zum Mühlenteich hin, stark ab. An den Geländekonturen der nach Süden orientierten Gärten hinter der Dr.-Leber-Straße sind Verlauf und die Schleifung der alten Wallanlagen am ehesten nachzuvollziehen. Der Volkshausgraben, als ein verschiedentlich verändertes Rudiment der Gräben des Befestigungssystemes, durchläuft die Grünfläche parallel zum Vogelsang und dann Richtung Westen zur Lübschen Torweide. Er ist im Bereich der Schweriner Straße verrohrt.

Im Geltungsbereich des B-Planes setzt sich der Baugrund aus tonig-schluffigen Sedimenten zusammen, die von ca. 1 m mächtigen Aufschüttungsmassen überlagert werden. Von Nordwest nach Südost quert ein mit Flachmoortorfsedimenten erfülltes Niederungsgebiet den Planungsraum. Aufschüttungen und organische Böden sind setzungsgefährdet. Tone und Schluffe sind generell tragfähig, jedoch frostgefährdet.

Der innere Bereich der öffentlichen Freifläche wird durch eine kleine waldartige Gehölzfläche mit älterem Baumbestand, kleine Wiesen und eine feuchte Senke geprägt. Dieses Feuchtgebiet mit Gewässer, Schilfröhricht und Weidengebüsch stellt einen ökologisch wertvollen, schützenswerten Lebensraum im Stadtgebiet dar. Das Biotop ist Teil des Niederungsbereiches, der sich von der Lübschen Torweide über den Vogelsang zum Mühlenteich hinzieht. Vergleichende Untersuchungen alter Stadtkarten deuten darauf hin, dass das Kleingewässer ebenfalls der Rest eines ehemaligen Grabens der Befestigungsanlagen darstellt. Geländeaufschüttungen vom Schillerring und der Goethestraße ausgehend, haben das Feuchtgebiet im Laufe der Zeit immer weiter eingengt und beeinträchtigt. Große Teile der Grünfläche, unmittelbar nördlich des Schützenhauses, werden durch den Pflegestützpunkt des Grünflächenamtes der Stadtverwaltung genutzt.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich sind die Nutzungen nach § 8 BauNVO - Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE E), Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzung und eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Auf den großen im Bestand befindlichen Villengrundstücken in der Dr.-Leber-Straße wird die Grundflächenzahl zum Teil auf 0,3 begrenzt, um die städtebauliche Situation zum Park hin zu erhalten. Für eine mögliche Neubebauung sollte mit den Festsetzungen dem bestehenden Villencharakter Rechnung getragen werden. Eine Einschränkung des Gewerbegebietes macht sich im südlichen Bereich Schweriner Straße / Schillerring auf Grund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am - Schillerring - erforderlich. Hier sind nur gewerbliche Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich des jetzigen Gewerbebetriebes (Führunternehmen) in der Schweriner Straße ist zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes eine Fläche zur Bebauung mit 4 Einzelhäusern auch in Form von kleinen Stadtvillen ermöglicht worden. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit einer Umsiedlung des Führunternehmens in ein Gewerbegebiet forciert werden und somit der Konflikt Wohnen - störendes Gewerbe beseitigt werden.

Eine Fläche für eine Gemeinbedarfseinrichtung (kirchliche Einrichtung) ist an der Ecke Vogelsang / Dr.-Leber-Straße geplant.

2.3. Erschließung

2.3.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes wird durch die umgrenzenden Straßen realisiert. Parallel zur Schweriner Straße verläuft, von Rasenflächen und vorwiegend altem Lindenbestand begleitet, der alte „Schützenweg“ vom Schützenhaus in Richtung Altstadt. Der Weg soll als Mischverkehrsfläche erhalten werden. Städtebaulich ungünstig sind die Stellplätze am Schützenweg, da diese die angestrebte Grünverbindung entwerfen. Sie sind jeweils hinter den intensiv begrünten Grundstücksgrenzen einzuordnen.

Die für das Schützenhaus und das Kino erforderlichen Stellflächen sind über die vorhandene und auszubauende Zufahrt nördlich des Hauses erreichbar und östlich von diesem eingeordnet. Die Zufahrt von der Schweriner Straße zu den Stellflächen ist optisch sichtbar vom Fußgängerverkehr zu trennen. Voraussetzung für die Realisierung der erforderlichen Stellflächen ist die Verlagerung des Gewerbebetriebes (Führunternehmen), da ein Teil der Grundstücksfläche als Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden muss.

Öffentliche Stellplatzflächen sind im Bereich Goethestraße / Vogelsang vorhanden, sind aber qualitativ als Stellplatzanlage mit Abpflanzungen aufzuwerten. Dabei ist ebenfalls die Bemessung der Größe der Anlage zu überprüfen.

2.3.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist über das bestehende Netz abgesichert. Für die Neubebauung am - Schillerring - ist die Ableitung des Schmutzwassers möglich, die Regenwasserableitung muss über eine gesonderte Leitung in den Volkshausgraben erfolgen.

Im Bereich Vogelsang / Goethestraße befindet sich ein Standort für Müllcontainer. Dieser Standort soll nach Aussage des EVB beibehalten werden, eine qualitative Verbesserung wäre jedoch in Anbetracht der exponierten Lage und der Nähe zu den Villen anzudenken.

2.4. Immissionsschutz

Auf Grund der Immissionsbelastung durch die Schweriner Straße und die Dr.-Leber-Straße sind an den gekennzeichneten Gebäuden bei Umbau- und Modernisierungsarbeiten passive Lärm-schutzmaßnahmen (entsprechend der vorgegebenen Lärmpegelbereiche) vorzusehen.

Eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ebenfalls im südlichen Bereich des Bolz- und Aktivspielplatzes vorgesehen. Je nach Nutzung und Ausstattung des Spielplatzes ist ein entsprechender Schutz (dichtschließende Hecke, Wall oder Wand) für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen. Die entsprechende Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der - Schalltechnischen Untersuchung für den geplanten Sportplatz Schützenwiese / Goethestraße - vom 07. 12. 1999 festzulegen.

2.5. Altlasten

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend ihrer Abfallsatzung erfolgen kann.

Im Geltungsbereich des B-Planes wurden 3 Standorte als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen. Fläche A 1:

Im Bereich der GE_E ist nach Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes die Sanierung entsprechend der zukünftigen Nutzung vorzunehmen. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Bei der Fläche A2 besteht Altlastenverdacht, da hier jahrzehntelang ein Transportbetrieb Werkstatt und Tankanlagen betrieben hat. Unter Berücksichtigung der geplanten WA-Nutzung ist durch ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der erforderliche Sanierungsaufwand ermittelt worden. Die daraus resultierenden Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten wurden in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt.

Die Modalitäten für die erforderliche Sanierung der Fläche sind in einem Städtebaulichen Vertrag (Anlage zur Satzung) geregelt. Der Vertrag zwischen der Fruehlink Transport GmbH und der Hansestadt Wismar wurde unterzeichnet.

3. Grünflächen - Umwelt

3.1. Grünflächen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zum größten Teil um eine städtebauliche Ordnung des Gebietes. Dabei ist auch die Festschreibung der öffentlichen Grünfläche als Teil des Grünsystems der Stadt Inhalt der Planung.

Die vorhandene Freifläche stellt ein „Gelenk“ sowohl zwischen der Lübschen Torweide, als auch der Altstadt und dem Mühlenteich dar und hat damit eine wichtige Bedeutung im System der Grünverbindungen der Stadt Wismar. Das Potential sollte zu einer räumlich gegliederten, qualitativ ausgestatteten Parkanlage mit Gehölz- und Wiesenflächen, Gewässern, Wegen, Sitzplätzen und Spiel- und Tobeflächen entwickelt werden.

Mit der Ausgestaltung der Freifläche müssten insbesondere die Wegebeziehungen Altstadt / Wismar - Süd, Altstadt - Katersteig / Wismar - Süd, Lübsche Torweide/Mühlenteich und die Verbindung Altstadt/Wismar-Süd/Dreweswäldchen und Lübsche Torweide ausgebaut werden. Im Plangebiet könnten verschiedenartige Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Sie sollten entsprechend eines Grünkonzeptes sinnvoll in die vorhandene Parkanlage integriert werden. Der vorhandene Sport- und Spielplatz im Bereich Goethestraße / Ecke Vogelsang wird z.Z. durch das Grünflächenamt überplant. Vorgesehen ist ein Bolzplatz im Zusammenhang mit anderen Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Abhängig von den geplanten Maßnahmen ist ein entsprechender Schutz der anliegenden Wohnbebauung zu garantieren (siehe Festsetzung Pkt. 13).

Grundlage für einen entsprechenden Lärmschutz bildet das – Schalltechnische Gutachten für den geplanten Sportplatz Schützenwiese / Goethestraße – vom 07. 12. 1999, erarbeitet von TÜV-Nord. Im B-Plan wurde eine Fläche für entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, die sich nach Nutzungsart und Ausstattung des Sport- und Spielplatzes richten, festgesetzt.

Der Vorplatz zum Volkshaus wurde bereits gestaltet und bildet somit einen wichtigen Baustein in der Grünkonzeption am Eingang zur Parkanlage. Planungen für den Schützenweg und den Parkeingang befinden sich derzeit in Bearbeitung im Grünflächenamt.

Eine Wegebeziehung hinter den Villen der Schweriner Straße ist nicht vorgesehen, die Funktion eines Fußweges ist mit dem Schützenweg gegeben. Bestehende Zufahrten zu den Garagen sind privatrechtlich mit dem Eigentümer zu klären.

Das ökologisch wertvolle Feuchtgebiet sollte erhalten und durch eine Erweiterung der Wasserfläche entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wäre auch ein Ausbau des Gewässersystems als zusätzliche Aufwertung der Parkanlage denkbar.

3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Flächenbilanz Bestand

WA	5.057,5 m ² (0,3)	4.602,0 m ² x 0,0 =	0
	+ <u>10.282,5 m²</u> (0,7)	10.738,0 m ² x 0,4 =	4.295
	15.340,0 m ²		
	5.147,5 m ² (0,2)	1.029,5 m ² x 0,0 =	0
(0,8)		4.118,0 m ² x 0,4 =	1.647
GE		5.960,1 m ² x 0,0 =	0
		3.996,6 m ² x 0,1 =	399
		4.066,8 m ² x 0,1 =	406
Öffentliche Grünfläche		3.600,0 m ² x 0,5 =	21.800,0
Fläche, Maßnahmen z. Schutz, Pflege, Entwicklg. von Natur und Landschaft		6.387,0 m ² x 1,0 =	6.387,0
Verkehrsfläche		7.744,0 m ² x 0,0 =	0
Mischverkehrsfläche		2.040,0 m ² x 0,1 =	204,0
Wasserfläche		2.825,0 m ² x 0,8 =	2.260,0
Flächenbilanz Bestand / Biotopwertzahl			37.398

Flächenbilanz Planung

WA	11.616 m ²	(0,3)	3.484 m ² x 0,0	0
		(0,7)	8.132 m ² x 0,4	3.253
WA	12.708 m ²	(0,4)	5.083 m ² x 0	0
		(0,6)	7.625 m ² x 0,4	3.050
GE _E	7.328 m ²	(0,8)	5.862 m ² x 0	0
		(0,2)	1.466 m ² x 0,3	440
GE	8.575 m ²	(0,8)	6.860 m ² x 0	
		(0,2)	1.715 m ² x 0,3	515
GE	670 m ²	(0,6)	402 m ² x 0	
		(0,4)	268 m ² x 0,3	80

Verkehrsfläche	8.743 m ² x 0	
Mischverkehrsfläche	1.486 m ² x 0,1	149
Verkehrsgrün	300 m ² x 0,3	90
Öffentliche Grünfläche	30.353 m ² x 0,5	15.177
Spielfläche	3.630 m ² x 0,3	1.089
private Grünfläche	2.146 m ² x 0,5	1.073
Wasserfläche	3.275 m ² x 0,8	2.620
Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz	6.887 m ² x 1,0	<u>6.887</u>
		34.423
		=====

Flächenbilanz der Planung / Biotopwertzahl	34.423 Pkt.
Differenz der Biotopwertzahlen	2.975 Pkt.

Flächenbilanz Planung

Differenz der Biotopwertzahlen zwischen Bestand und Planung

Neben der städtebaulichen Ordnung des Gebietes, der Neuordnung der Gewerbe- und des Allgemeinen Wohngebietes, geht es insbesondere um die Festschreibung der öffentlichen Grünfläche als Teil des Grünsystems der Hansestadt Wismar. Neben der in Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen der Bäume und Sträucher erscheint es darüber hinaus nicht sinnvoll, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festzuschreiben, externe Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht geplant.

4. Baugestalterische Festsetzungen

Für den Planbereich wurden in begrenztem Umfang baugestalterische Festsetzungen getroffen, um die vorhandene städtebauliche Situation zu erhalten. Eine Neubebauung ist nur in einigen Bereichen möglich, so dass sich weitere Festsetzungen erübrigen.

5. Auswirkungen des B-Planes

5.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche	97.107 m²
WA-Fläche	24.324 m ²
GE-Fläche	8.635 m ²
GE _E -Fläche	7.328 m ²
Verkehrsfläche	8.743 m ²
Mischverkehrsfläche	1.486 m ²
Verkehrsgrün	300 m ²

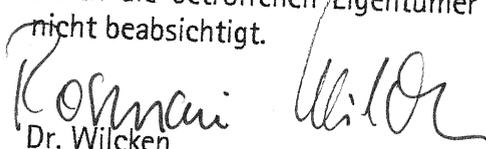
Grünfläche	
Wasserfläche	3.275 m ²
Private Grünfläche	2.146 m ²
Sportfläche	3.630 m ²
Öffentliche Grünfläche	37.240 m ²
dav. Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	6.887 m ²

5.2. Erschließungskosten - überschlägliche Ermittlung

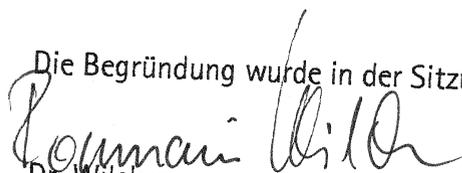
- Grunderwerb
- Straßenbau einschließlich Verkehrsgrün und Beleuchtung
- Öffentliches Grün
- Entsorgungseinrichtungen

5.3. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Eine Regelung ist nur durch die betroffenen Eigentümer möglich, eine Baulandumlegung gemäß § 45 ff BauGB ist nicht beabsichtigt.


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar

Die Begründung wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am 30. 08. 2001 gebilligt.


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar