

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

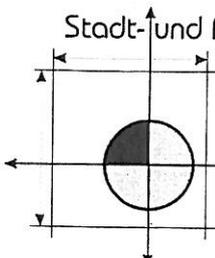
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27/92 "WOHNGEBIET DAMMHUSEN-SÜD"

für das Mischgebiet zwischen Dammmhusener Chaussee und Begonienweg einschließlich des im Nordosten angrenzenden öffentlichen Fußweges sowie der weg begleitenden Grünflächen

BEGRÜNDUNG

21.08.2008

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing
Martin Hufmann
Dipl. Geogr
Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.3 Lage und Geltungsbereich	4
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan und Plangrundlagen	4
2. Bebauungskonzept	4
3. Immissionsschutz	5
4. Verkehrserschließung	7
5. Flächenbilanz	7
6. Ver- und Entsorgung	7
7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	7
8. Grünordnerische Festsetzungen / Eingriffsregelung	8
9. Sonstiges	8

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 27/92

Der Bebauungsplan Nr. 27/92 "Wohngebiet Dammhusen-Süd" wurde 1993 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Durch die Bekanntmachung des Beschlusses erlangte die Satzung im Juni 1994 Rechtskraft.

Gegenstand des Bebauungsplanes war die Schaffung von größeren, attraktiven allgemeinen Wohngebieten, mit denen der große Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Eigenheimen abgedeckt werden sollte. Das Angebot wurde durch Bauflächen ergänzt, auf denen die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant war. Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und von nicht störenden Handwerksbetrieben war Ausdruck der von der Stadt verfolgten Planungsabsicht, ein lebendiges und selbständiges Wohnquartier zu schaffen. Die geplante Schaffung von sozialen und kirchlichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule, Kindergärten u.a. unterstreichen diese Planungsabsicht.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92

Im Februar 2002 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes aufzustellen. Anlass der Planung waren gegenüber dem Ursprungsplan geänderte Planungsziele. Rund ein Drittel der Flächen innerhalb des B-Planes wurden bis dahin nicht bebaut. Der geplante Geschosswohnungsbau konnte ebensowenig realisiert werden wie die sozialen und kirchlichen Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der mittlerweile eingetretenen Änderungen auf dem Wohnungsmarkt bestand dafür auch kein Bedarf mehr. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Einfamilienhausbebauung bestand jedoch nach wie vor.

Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes war daher die Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit, eine Anpassung der Erschließung sowie weitere Plananpassungen, die eine Bebauung der vorhandenen Flächen mit Einzelhäusern sowie Doppel- und z.T. Reihenhäusern zuließen.

Im Zentrum des Wohngebietes, welches vom Begonienweg umschlossen wird, war im nördlichen Teil (ehemals WA 38) ein Einkaufszentrum geplant. Auch dieses ließ sich in der ursprünglich angedachten Größenordnung nicht realisieren. Daher wurde in Anpassung an die umgebende Reihenhausbauung eine max. zweigeschossige Bebauung von Einfamilienhäusern als Reihen- oder Doppelhäuser in diesem Bereich ermöglicht. Nördlich davon wurde im Rahmen der 1. Änderung zwischen Begonienweg und Dammhusener Chaussee innerhalb eines Mischgebietes die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Nahversorgers mit max. 700 m² Verkaufsfläche geschaffen.

2. Änderung des Bebauungsplanes 27/92

Gegenstand der 2. Änderung war die planerische Auseinandersetzung mit der Zulässigkeit von Carports außerhalb der Baugrenzen auf Grundstücken am Irisweg. Inner-

halb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sollen künftig auch Carports außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 27/92 wurde für das im Ursprungsplan vorgesehene Einkaufszentrum ein neuer Standort zwischen Dammmhusener Chaussee und Begonienweg ausgewiesen. Innerhalb eines dafür festgesetzten Mischgebietes sollte die Errichtung eines Einkaufsmarktes erfolgen. Außerdem sollten Wohn- und andere mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht werden. Die Planung sah vor, im westlichen Bereich des Mischgebietes den Einkaufsmarkt und im östlichen Bereich die erforderlichen Stellplätze anzuordnen. Diese Aufteilung wurde insbesondere deshalb verfolgt, da der östliche Teil des Mischgebietes von einer von Nord nach Süd verlaufenden Abwasserleitung gequert wird und eine Verlegung dieser Leitung mit dem B-Plan nicht verfolgt werden sollte.

Nunmehr wurde die Fläche des Mischgebietes an ein Immobilienunternehmen verkauft. Diese Gesellschaft beabsichtigt innerhalb des Gebietes die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Innerhalb des Marktes ist weiterhin eine Verkaufsstelle für Backwaren geplant. Darüber hinaus soll innerhalb des Gebäudes eine Wohnung errichtet werden.

Das Baukonzept des Eigentümers sieht die Errichtung des Marktes auf der östlichen Seite des Mischgebietes und die Herstellung der Stellplätze auf der westlichen Seite vor. Die Zuwegung wird weiterhin über den Begonienweg erfolgen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 sollen daher die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des bestehenden Mischgebietes an das Baukonzept des Eigentümers angepasst werden. Gleiches gilt für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen.

Die erwähnte Abwasserleitung soll so verlegt werden, dass deren Trasse künftig im Wesentlichen parallel zum öffentlichen Weg verläuft. Die Abwasserleitung verbleibt damit auf dem privaten Grundstück und wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des EVB Wismar gesichert.

Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitete Schallimmissionsprognose für den Einkaufsmarkt wurde unter Berücksichtigung des geänderten Standortes überarbeitet und aktualisiert. Die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen werden in der nunmehr vorgelegten 3. Änderung neu festgesetzt. Dazu gehört auch, dass die bislang nordöstlich der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Schallschutzwand in das bestehende Mischgebiet verlegt wird. Damit einher geht eine Aufwertung der westlich der Grünfläche liegenden Wohnbaugebiete, da deren östliche Grundstücksgrenze nicht mehr von einer Lärmschutzwand beeinträchtigt wird.

Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 umfasst die Flurstücke 2788/6, 2788/14, 2788/16, 2789/187, 2789/188, 2789/191, 2789/193, 2789/194 sowie 2789/195 der Flur 1, Gemarkung Wismar, und liegt am nordwestlichen Rand des Wohngebietes "Dammmhusen-Süd", zwischen der Dammmhusener Chaussee im Norden und dem Begonienweg im Süden. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Grünflächen am Kreisverkehr im Bereich der Wohngebietszufahrt, im Osten bis an die noch unbebauten Wohnbauflächen hinter dem geplanten Fußweg. Die Änderung des B-Planes hat einen Flächenumfang von ca. 0,52 ha.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan und Plangrundlagen

Der als planungsrechtliche Grundlage zu beachtende, wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weist die Gartenstadt bzw. das Wohngebiet Dammmhusen-Süd insgesamt als Wohnbaufläche aus. Diese wird nördlich und westlich von Grünflächen begrenzt. Aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtgebiet geringen Größe des Mischgebietes und der wohngebietsbezogenen Funktionen wurde bereits die 1. Änderung des B-Plans als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet. Auch die 3. Änderung wird somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 3. Änderung dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000 des Landesamtes für innere Verwaltung, ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, hergestellt durch das Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Sept. 2004, der Bebauungsplan Nr. 27/92, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 sowie ein Baukonzept für den Verbrauchermarkt mit Wohnung vom 05.05.2008 im Maßstab 1:500.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

2. Baukonzept

Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 festgesetzte Mischgebiet zwischen der Dammmhusener Chaussee und dem Begonienweg ist bislang unbebaut. Die von der Stadt als Angebotsplanung vorgenommene Bauflächenausweisung für die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit ergänzenden Funktionen und ggf. Woh-

nungen im Obergeschoss konnte bislang nicht umgesetzt werden. Diese Situation erfährt nun durch den erfolgten Flächenverkauf eine dauerhafte Änderung.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes festgesetzte Art sowie das Maß der baulichen Nutzung erfahren durch die 3. Änderung keine Veränderung. Daher verbleibt es bei der Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung, bei der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und bei der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen über 50 m zulässt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf die maximale Firsthöhe 12,0 m nicht überschreiten. Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 45°.

Der Flächeneigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Einkaufsmarktes, dessen Hauptdachflächen als Walmdach ausgebildet werden sollen. Das Gebäude soll giebelständig zum Begonienweg stehen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet daher die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb des Gebäudes ist die Errichtung einer Dauerwohnung vorgesehen.

Die Anlieferungszone des geplanten Einkaufsmarktes befindet sich an der nordöstlichen Seite des Gebäudes. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist an der nordöstlichen Grenze des Baufeldes, also direkt im Anschluss an die Anlieferungszone, eine 2,0 m hohe und 50 m lange Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand kann teilweise identisch mit der Außenwand des Gebäudes bzw. von Teilen des Gebäudes (Anbau für Anlieferung) sein. Die Schallschutzwand ist auf der nordöstlichen Seite, in Richtung der benachbarten allgemeinen Wohngebiete, vollflächig mit Rankgewächsen zu begrünen.

Eine alternative Anlieferungszone an der Nordwestfassade des geplanten Gebäudes ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nur schwierig umsetzbar und ist aus ortsgestalterischen Gründen abzulehnen.

Die erforderlichen Stellflächen für die Kundenfahrzeuge werden im westlichen Teil des Baugebietes vorgesehen. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 80 Kundenparkplätzen vorgesehen.

Werbeanlagen sollen nur innerhalb der Mischgebietsflächen zulässig sein. Es wird eine Höhenbeschränkung für Werbepylone auf 6 m und eine Größenbeschränkung auf 5 m² festgesetzt. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Durch die Verschiebung des Baufensters von der westlichen auf die östliche Seite des Mischgebietes ist die das Baugebiet querende Abwasserleitung zu verlegen. Die Leitung soll, ausgehend vom Begonienweg, an den nordöstlichen Rand des Mischgebietes verlegt werden und schließt am nördlichen Rand des Plangebietes wieder an die vorhandene Trasse an.

3. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Aus diesem Grund wurde bereits zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH Rostock eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Neben den Immissionen, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, wurden auch die von dem Mischgebiet bzw. die von dem darin geplanten Einkaufsmarkt ausgehenden Immissionen und deren Wirkung auf die benachbarten Wohngebiete untersucht.

Die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes führt nach Ansicht der Gutachter zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn auf eine Nachtanlieferung durch Lkw verzichtet wird. Zur besseren Abschirmung des Wohngebietes WA 44 sollte eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von ca. 78 m nordöstlich des Fußweges errichtet werden.

Durch das nunmehr geänderte Baukonzept und die damit verbundene größere Annäherung an das Wohngebiet WA 44 ergab sich die Notwendigkeit, die schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten und zu überprüfen, ob eine Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung im MI-Gebiet mit der benachbarten WA-Nutzung hergestellt werden kann.

Das Gutachten der TÜV Nord Umweltschutz GmbH liegt mit Datum vom 17.04.2008 vor. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb des Einkaufsmarktes und unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Lärminderungsmaßnahmen Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten von maximal 55 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 39 dB(A) im Nachtzeitraum hervorgerufen werden. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten durch das Planvorhaben im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Diese Ergebnisse werden erzielt, wenn folgende Anforderungen an den Schallschutz beim Einkaufsmarkt beachtet und realisiert werden:

- keine Belieferung des Marktes und des Backshops im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Anlieferung mit Lkw über 7,5 t. zulässigem Gesamtgewicht nur zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig ist;
- Verwendung lärmarmere Einkaufswagen und Verlegung der Einkaufssammelbox vom Begonienweg in Richtung Dammmhusener Chaussee,
- Anordnung der Ventilatoren an der Nordwestfassade (in Richtung Dammmhusener Chaussee und
- Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand nördlich der Lieferzone mit einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 50 m, Überdachung der Ladezone.

Die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen beim Betrieb des Einkaufsmarktes liegen an allen Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum unterhalb der zulässigen Spitzenwerte. Die Geräuschimmissionen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf dem Anemonenweg und dem Begonienweg erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt, sofort nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen haben, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Bis auf die Verwendung lärmarmere Einkaufswagen haben die vom TÜV formulierten Anforderungen Eingang in die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes gefunden. Die Verwendung lärmarmere Einkaufswagen kann aus planungsrechtlichen Gründen im B-Plan nicht festgesetzt werden, da dieser Festsetzung das Bestimm-

theitsmerkmal fehlt. Es ist nicht eindeutig zu definieren, was unter dem Begriff "lärm-
armer Einkaufswagen" zu verstehen ist. Aus diesem Grund sollte die Einhaltung die-
ser Forderung im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

4. Verkehrserschließung

Gegenüber der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfährt die ver-
kehrstechnische Erschließung des Mischgebietes keine Änderung. Es ist geplant,
das Baugebiet über den Begonienweg zu erschließen. Durch die direkte Nähe zur
Dammhusener Chaussee erfahren die weiteren Quartiere innerhalb des Wohngebietes
keine Beeinträchtigungen. Durch die ausreichende Anzahl der geplanten Kun-
denparkplätze kann ausgeschlossen werden, dass es innerhalb der Wohnquartiere
zu Such- oder Schleichverkehren kommt.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes
Nr. 27/92 beträgt rund 0,52 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 3. Änderung B-Plan Nr. 27/92	Flächengröße ca. in m ²
Mischgebiet	4.800
Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung (Fußweg)	170
Grünflächen	260
Flächen für Entsorgungsanlagen	20
Σ	5.250

6. Ver- und Entsorgung

Die Parameter der Ver- und Entsorgung haben gegenüber der rechtskräftigen Sat-
zung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 keine Veränderungen
erfahren. Die notwendige Verlegung der Abwasserleitung bedeutet in diesem Zu-
sammenhang eine technische, jedoch keine prinzipielle Änderung. Der in der 1. Än-
derung des B-Planes vorgesehene Stellplatz für Wertstoffcontainer wird beibehalten,
jedoch um ca. 20 m in westliche Richtung verschoben.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Um die Planung zu realisieren, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.
Das festgesetzte Baugebiet befindet sich vollständig im Besitz der HVB Hanseati-
sche Vermittlungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Hamburg. Die Planungskosten
werden von der HVB getragen. Die Grünfläche mit Fußweg liegt auf städtischem
Grundstück.

8. Grünordnerische Festsetzungen / Eingriffsregelung

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/92 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das im Ursprungsplan und in der 1. Änderung definierte Maß hinausgehen. In diesen Bauleitplänen wurden Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die das Kompensationserfordernis ausgleichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch archäologische Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG MV) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortliche hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. zu beseitigen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt der Stadt Wismar wird hingewiesen.

Nach Angaben des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz M-V ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände oder Munition sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen. Der Munitionsbergungsdienst bzw. die örtliche Polizei der Ordnungsbehörde ist umgehend zu benachrichtigen.


.....
Die Bürgermeisterin




.....
Amtsleiter Bauamt
26.07.05