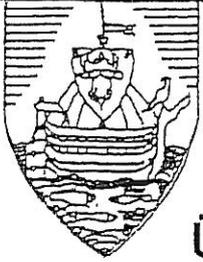


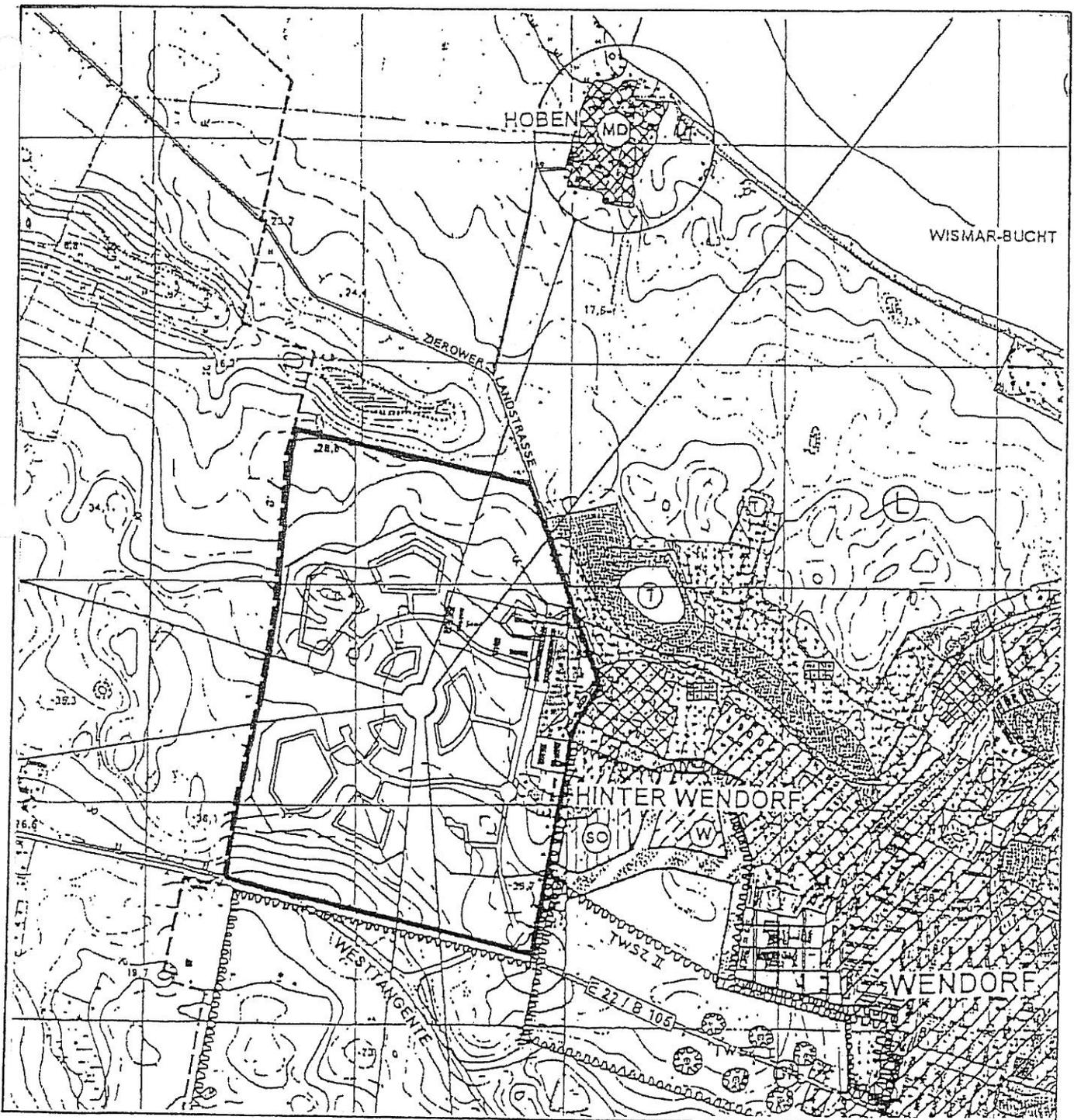
# HANSESTADT WISMAR



## BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93  
WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF

### 3. ÄNDERUNG



# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet „Ostseeblick „ in Hinter Wendorf

### 3. Änderung

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar	2
2. Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes	2
3. Änderungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes	3
4. Änderungen in der Begründung	5
5. Städtebauliche Zahlen und Fakten	5
6. Grünordnung	6
7. Arbeitsvermerke	7

## **1. Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar**

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 wurde für die Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen aufgestellt.

Die Versorgung des neu entstehenden Wohngebietes sollte vorrangig über das Sondergebiet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Fa. Marktkauf erfolgen.

Für die Errichtung weiterer kleinerer Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen weist der Bebauungsplan im Südosten seines Geltungsbereiches Mischgebietsflächen aus. So war entlang der Zierower Landstraße auf Grund der verkehrsmäßigen Vorbelastung durch das Einkaufszentrum Marktkauf eine vorwiegend gewerbliche Nutzung der Mischgebiete planungsrechtlich vorgesehen. Es lag bereits ein Antrag eines Grundstückseigentümers auf Errichtung einer Tankstelle in diesem Bereich vor.

Da diese Unternehmensgruppe ihre Standortstrategie in Bezug auf Errichtung neuer Tankstellen änderte, wurde sogar auf dem vorgesehenen Grundstück die Errichtung einer Tankstelle für alle nachfolgenden Grundstückseigentümer grundbuchamtlich ausgeschlossen.

Es folgten weitere Anfragen verschiedener Tankstellenunternehmen im Westen der Hansestadt Wismar im Bereich Hinter Wendorf, möglichst den Hauptverkehrsstrassen zugeordnet eine neue Tankstelle zu errichten.

Nach Prüfung städtischer für diese Nutzung geeigneter Flächen in diesem Bereich weist die Hansestadt Wismar über ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 eine derzeitige Grünfläche südlich des Kreisverkehrs Ostseeblick, nördlich der B 105 eine eingeschränkte Gewerbefläche als möglicher Tankstellenstandort aus.

Die Größe des Geltungsbereiches der 3. Änderung beträgt ca. 0,84 ha, davon entfallen auf die eingeschränkte Gewerbefläche 0,45 ha. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächengröße wird auf ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 entsprechend angepasst.

## **2. Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird eingegrenzt:

### im Nord-Westen:

durch die auf einer wallartigen Aufschüttung vorgenommenen Umpflanzung des Bolz- und Sportplatzes im Süden des Wohngebietes Ostseeblick

### im Nord-Osten:

durch den Kreisverkehr Ostseeblick sowie die Zufahrtstraße zum Kreisverkehr abgehend von der Ampelkreuzung mit der Bundesstraße B 105

im Süden:

durch die Bundesstraße B 105

Dieser Plangeltungsbereich befindet sich in einem durch Verkehrslärm beeinträchtigten Bereich. Aufgrund seiner nachbarlichen Lage zu den Sport- und Spielflächen wurde diese verkehrstechnisch bedingte Restfläche im B-Plan Nr. 32/93 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die 3. Änderung des B-Planes sieht wie folgt aus:

In diesem Planbereich wird eine Gewerbefläche mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen. Die Fläche ist im Grenzbereich mit einem 5-10 m breiten Pflanzstreifen umgeben. Die gesamte darin verbleibende Baufläche liegt innerhalb einer Baugrenze, jedoch mit einer Einschränkung. Für den Bereich in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 105, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) keine Hochbauten errichtet bzw. Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Dieser Bereich wurde als Anbauverbotszone gekennzeichnet.

Als Maß baulicher Nutzung wurden folgende Maximalwerte festgelegt:

- Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 1,0
- Traufhöhe: 7,00 m
- Oberkante des Gebäudes: 13,00 m

Diese Gewerbefläche wird über einen neuen 4. Verkehrsarm abgehend von dem Kreisverkehr Ostseeblick erschlossen. Diese Verkehrsstrasse geht in eine Vorbehaltsfläche für Verkehrsanlagen über und kann später im Bedarfsfall einen Anschluss an die Westtangente darstellen. Eine weitere Anbindung an das Straßennetz wird vorerst ausgeschlossen. Ein Flächenstreifen von ca. 18-20 m zwischen der geplanten Verkehrsstrasse und der Abpflanzung des Sport- und Spielplatzes im Süden des Wohngebietes Ostseeblick wird für das Anlegen einer zusätzlichen Schutzpflanzung vorgehalten.

Gemäß Schallimmissionsplan der Hansestadt Wismar für den Prognosefall 2010 wurde zum Schutz der zulässigen Gewerbebetriebe vor Verkehrslärm der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

### **3. Änderungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes**

Die Änderungen im Text (Teil B) konkretisieren die dargestellten Änderungen in der Planzeichnung (Teil A).

#### **1. Unter Pkt. I. 1.3 und 1.5**

So wird das Gewerbegebiet durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO)

sowie durch den Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Betriebsangehörige (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

eingeschränkt.

## 2. Unter Pkt. I. 6

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gilt bei der derzeitigen Straßenführung. Die getroffene textliche Festsetzung nimmt Bezug auf eine evtl. zukünftig veränderte Straßenführung. In diesem Fall kann der Gewerbefläche eine 2. Ein- und Ausfahrt gestattet werden.

## 3. Unter Pkt. II. 2.1, 3.5, 4.3, 5.4, 6.4

Diese Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der neuen Baukörper innerhalb der Gewerbefläche. So kann für dieses Gebäude die Dachform frei gewählt werden.

Für die Außenwände ist eine Stahl-Glas-Konstruktion festgesetzt, um an diesem exponierten Standort eine moderne Architektur zu ermöglichen. Außenwände für Gebäudebereiche, die aus funktioneller Sicht geschlossen sein müssen, wird eine Verbindung mit ziegelsichtigem Mauerwerk ermöglicht.

Von den bereits getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassadenöffnungen im B-Plan Nr. 32/93 wird die Gewerbefläche ausgenommen.

Außer Werbeanlagen mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen ist Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Lage der Gewerbefläche innerhalb eines Straßendreiecks bedingt die Festsetzung zur Unzulässigkeit von einer Einfriedung in Form von Zäunen jeglicher Art.

## 4. Unter Pkt. III. 3.3, 5.6

Ein gewisser Sicherheitsabstand von der Gewerbefläche zu den Verkehrsflächen, die ebenfalls Fußwege enthalten, wird durch den festgesetzten Pflanzstreifen erreicht. Dieser Streifen ist gemäß Festsetzung mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und darf für die Aufnahme von fußläufigen Verbindungen zur Gewerbefläche unterbrochen werden. Im Falle einer veränderten Straßen- und Verkehrsführung besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Pflanzstreifen für die Anordnung von Überfahrten zu unterbrechen.

Die festgesetzte Schutzpflanzung nordwestlich der neuen Erschließungsstraße (Planstraße H) soll eine Schutzpflanzung zum benachbarten Sport- und Bolzplatz, bestehend aus einer fachgerechten Mischung aus immer- und sommergrünen Sträuchern, Heistern und Bäumen im Mehrschichtsystem, darstellen.

### 5. Unter Pkt. IV

Unter Pkt. IV - Lärmschutzmaßnahmen - gibt es keine Änderungen oder Ergänzungen zum bestehenden Text.

Ein Lärmschutz für die geplante Gewerbefläche ist aufgrund des zum Jahr 2010 prognostizierten Verkehrslärms im Schallimmissionsplan der Hansestadt erforderlich. Um die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen, müssen die Fassaden der Gebäude den Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches IV genügen, d.h. 35 dB für Büroräume.

### 4. Änderungen in der Begründung

Mit den genannten Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes und im Text (Teil B) des Bebauungsplanes gilt diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 als Ergänzung zur rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung.

Auf eine vollständige Überarbeitung der Begründung wird verzichtet.

### 5. Städtebauliche Zahlen und Fakten

Folgende Änderungen ergeben sich in der Flächenbilanz innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung

#### B-Plan Nr. 32/93 - 2. Änderung (Bestand)

• Grünfläche, öffentliche Wiesennutzung	8.380 m <sup>2</sup>
gesamt:	8.380 m <sup>2</sup>

#### 3. Änderung

• Gewerbefläche eingeschränkt	4.460 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche Planstraße „H“	1.560 m <sup>2</sup>
• Grünfläche, öffentlich Schutzpflanzung	2.260 m <sup>2</sup>
gesamt	8.380 m <sup>2</sup>

## 6. Grünordnung

Über eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nach dem Schema der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz wurde eine Biotopwertermittlung für den Bestand sowie die Planung der 3. Änderung vorgenommen.

<u>Nutzungsart der Fläche</u>	<u>Flächengröße m<sup>2</sup></u>	<u>Biotopfaktor Pkt/m<sup>2</sup></u>	<u>Biotopwert Pkt.</u>
<b>Bestand:</b>			
öffentliche Grünfläche - Wiese	8.380	0,5	4.190
Biotopwert Bestand			4.190
<b>Planung:</b>			
eingeschränktes Gewerbe - GRZ = 0,8	3.568	0	0
- Pflanzgebot	892	0,6	535,2
Verkehrsfläche - Planstraße H	1.560	0	0
öffentliche Grünfläche - mehrschichtige Schutz- pflanzung	2.260	0,8	1.808
Biotopwert Planung			2.343,2

Mit der Realisierung der Planung zur 3. Änderung besteht ein Biotopwertdefizit von 1.846,8 Punkten. Der Ausgleich des Biotopdefizites erfolgt durch:

1. Streuobstwiese 1 Obstbaum je  $64 \text{ m}^2 = 2.000 \text{ m}^2$

Planung: Obstbaumwiese	0,8	
Bestand: öffentliche Grünfläche	<u>0,5</u>	
	0,3 Pkt. / $\text{m}^2$ x $2.000 \text{ m}^2$	= <u>600 Punkte</u>

2. 6 Gehölzgruppen a. 3 Stück im Abstand von 8 m =  $184 \text{ m}^2$  / Gruppe

Planung: Gehölzgruppen	0,8	
Bestand: öffentliche Grünfläche	<u>0,5</u>	
	0,3 Pkt. / $\text{m}^2$ x 6 x $184 \text{ m}^2$	= <u>331 Punkte</u>

3. Entsiegelung von Betonfläche am Amselweg 36

Planung: Entsiegelung	0,7	
Bestand: Versiegelung	<u>0</u>	
	0,7 Pkt. / $\text{m}^2$ x $1.309 \text{ m}^2$	= <u>916 Punkte</u>

---

Ausgleich von 1.847  
Biotopwertpunkten

---

In einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger des Plangebietes wird Art und Umfang der Ersatzpflanzungen gesichert.

## 7. Arbeitsvermerke

Diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet „Ostseeblick“ in Hinter Wendorf gilt nur in Zusammenhang mit der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung. Die Begründung zur 3. Änderung gilt als Ergänzung.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, die nur im Zusammenhang mit der Begründung der rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar gilt, wurde gebilligt in der Sitzung der Bürgerschaft am 27. 04. 2000.

Wismar, den 02.05.2000



  
Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
der Hansestadt Wismar

## PLANVERFAHREN

AUFSTELLUNG	16.12.1993
SATZUNG	27.04.1997
RECHTSKRAFT	25.02.1996
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG	
SATZUNG	24.10.1996
RECHTSKRAFT	10.11.1996
2. ÄNDERUNG	
AUFSTELLUNG	29.04.1999
SATZUNG	26.08.1999
RECHTSKRAFT (RÜCKW.)	05.07.1998
3. ÄNDERUNG	
AUFSTELLUNG	21.12.1999
SATZUNG	27.04.2000
RECHTSKRAFT	07.05.2000

## KENNZAHLEN

<b>PLANGELTUNGSBEREICH</b>	<b>75,44 ha</b>
WOHNBAUFLÄCHE	30,79 ha
GEMISCHTE BAUFLÄCHE	5,43 ha
GEMEINBEDARFSFLÄCHE	
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	0,45 ha
SONDERBAUFLÄCHE	
<b>NETTOBAULAND</b>	<b>36,67 ha</b>
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE	6,85 ha
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	30,57 ha
PRIVATE GRÜNFLÄCHE	
GLEISANLAGEN	
SONSTIGE FLÄCHEN	1,35
<b>BRUTTOBAULAND</b>	<b>75,44 ha</b>
ANZAHL WOHNEINHEITEN	980

## SONSTIGE BEMERKUNGEN

-

<p>SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93</b> <b>"WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF"</b></p>
---