

Begründung

zum Bebauungsplan
Nr. 42/96

"Gelände Zuckerfabrik"



Übersichtsplan M 1:10000

einschließlich der 1. Änderung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42/96 "Gelände Zuckerfabrik"

Entgegen den ursprünglichen Erwartungen ist der Bedarf an Grundstücken für eine Reihenhausbauung deutlich zurückgegangen und gleichzeitig eine steigende Nachfrage an Baugrundstücken für eine Eigenheimbauung zu verzeichnen.

Diesem Bedarf entsprechend wird die Festsetzung zur Errichtung von Hausgruppen/ Reihenhäusern im Baufeld WA 3 des B- Planes aufgehoben, um hier den Bau weiterer Eigenheime in Form einer Einzelhausbauung zu ermöglichen.

Durch Änderung der zulässigen Bauweise wird die Bebauungsdichte im Inneren des Baugebietes am "Zuckerring" von 12 Reihenhäuser auf 8 Einzelhäuser reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der zulässigen Bebauung im angrenzenden Baufeld WA 4 wie folgt festgesetzt :

- II Vollgeschosse (I + Dachgeschoß)
- Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,6
- offene Bauweise
- Satteldach auch als Walm- oder Krüppelwalmdach
- Dachneigung 30° - 48°
- Traufhöhe max. 4,0 m; Firsthöhe max. 10,0 m

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, wie die vorrangige Förderung des Baus von Familienheimen und die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser und somit der Vermeidung unerwünschter Umstrukturierungen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude beschränkt.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden der geplanten Einzelhausbauung angepaßt. Die Errichtung von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird für unzulässig erklärt.

Die Zufahrt hinterliegender Grundstücke erfolgt über zwei 4 m breite Stichstraßen , die als private Wohnwege direkt an den "Zuckerring" anbinden. Die ursprünglich zugunsten des WA 3 ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze (8 GSt) einschließlich deren Umfahrt entfallen.

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am : 28.02.2002

ausgefertigt am :


Die Bürgermeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten
9. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Nach der Stilllegung der Zuckerfabrik Wismar war es notwendig, dieses Gelände neu zu ordnen. Dieses war für die Hansestadt Wismar der Anlaß, einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der vorausgegangenen Rahmenplanung von 1994 wurden die Grundzüge für eine Sanierung und Neuordnung des Gebietes bereits festgelegt.

Der Bebauungsplan schafft die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung.

Bei den zur Verfügung stehenden Flächen handelt es sich um eine Industriebrache. Der größte Teil der alten Produktionsanlagen und Lagergebäude wurde bereits abgebrochen.

Der Versiegelungsgrad der vorhandenen Flächen entspricht nahezu 100 %. Für die neu entstehenden Nutzungen wird somit kein naturbelassener Boden in Anspruch genommen; sondern mit der Neuordnung des Gebietes werden Teilflächen wieder entsiegelt und dem Naturhaushalt zurückgeführt.

Auf dem Gelände der Zuckerfabrik soll ein neuer attraktiver Stadtraum geschaffen werden. Dabei sind die bestehenbleibenden Gebäude und baulichen Anlagen sinnvoll in das neue Gesamtkonzept einzubinden.

Die relativ zentrumsnahe Lage des Plangebietes und der vorhandene Bedarf an Wohnbauland waren Grundlage dafür, daß ein Teil des ehemaligen Gewerbegebietes in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll.

Das Plangebiet wird in südlicher Richtung durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und in westlicher Richtung durch den Philosophenweg begrenzt.

In Richtung Nordwesten schließt sich das Wohngebiet "Kagenmarkt" mit der Gdansker Straße an. In Richtung Nordosten bildet ein Teil des Zuckergrabens und die beginnenden Dämme der ehemaligen Kalkabsetzbecken die Plangrenze.

2. Grundlagen der Planung, Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) [26. Auflage] ;
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG);
- Baunutzungsverordnung - BauNVO ;
- Planzeichenverordnung - (PlanzV 90);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994;

- Der Rahmenplan "Zuckerfabrik Wismar" der Hansestadt Wismar mit Beschlußfassung vom 15.12.1994;
- 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Wohn- und Mischgebiet Zuckerfabrik" vom 30.03.95.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Hansestadt Wismar
 Gemarkung Wismar
 Flur: 56 c, 56 d
 Flurstücke: 4568/60
 4568/16
 4568/19
 4568/20
 4568/21
 4568/22
 4568/26
 4568/55

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes festgesetzt.

Kennzahlen:

| | Bruttoflächen | in Prozent |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Größe des Plangebietes | ca. 12,60 ha | 100 % |
| allgemeine Wohngebiete | ca. 4,06 ha | 32,22 % |
| Mischgebiete | ca. 2,81 ha | 22,30 % |
| Gewerbegebiete | ca. 2,63 ha | 20,89 % |
| eingeschränkte Gewerbegebiete | ca. 3,10 ha | 24,60 % |

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Teil der für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel, eine harmonische Verbindung der bestehenbleibenden Gewerbeflächen entlang der Gleisanlagen und dem Wohngebiet Kagenmarkt zu schaffen.

Um den Wohngebietscharakter zu wahren, sind ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im "WA 1" - "WA 8" ausgeschlossen.

Ein weiterer Teil des Plangebietes ist gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte mit dem Ziel, eine "Pufferzone" zwischen den "Allgemeinen Wohngebieten" und den "Eingeschränkten Gewerbegebieten" bzw. "Gewerbegebieten" zu schaffen.

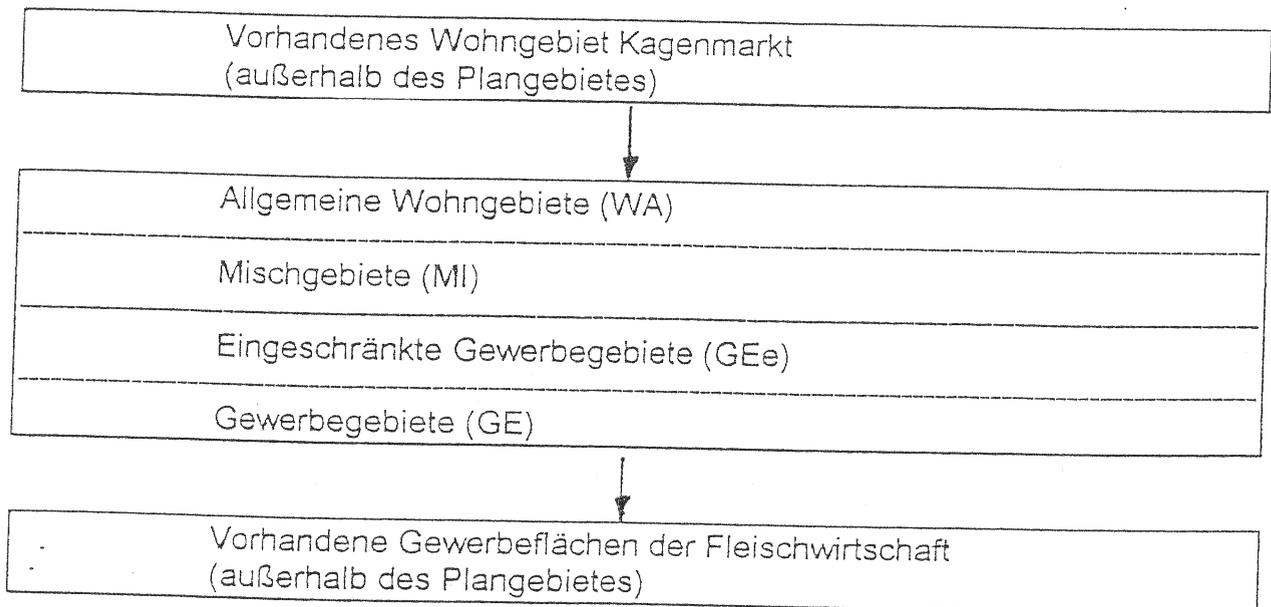
Um der Funktion als Pufferzone gerecht zu werden, sind Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ein weiteres Bindeglied zur harmonischen Staffelung der Flächen, sind die gemäß § 8 BauNVO in Anwendung § 1(5) BauNVO als "eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzte Flächen.

Hier werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die Staffelung der Baugebiete und die Einschränkung bzw. den Ausschluß bestimmter Nutzungsarten wird ein städtebauliches Ordnungs- und Zuordnungsprinzip innerhalb des Plangebietes wirksam umgesetzt, ohne den typischen Charakter der ausgewiesenen Baugebiete zu zerstören.

Prinzipdarstellung zur Gliederung der baulichen Nutzung



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf-, First- und Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

- als unterer Bezugspunkt, OK Fahrbahn des dazugehörenden Straßenabschnittes
- die oberen Bezugspunkte, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut)

als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

als Gebäudehöhe (Höhe des obersten Abschlusses der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung)

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bzw. in den festgesetzten Bereichen (WA 7, WA 8) als Reihenhäuser zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze ist zulässig.

Aus Gründen des Nachbarschutzes wie zur Gewährleistung genügender Freiräume wird die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Carports im Baufeld WA 3 ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

In den Gewerbegebieten sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, so daß bei der Größe der einzelnen Grundstücke und bei den möglichen Gewerbebetriebsarten auch Gebäudelängen von über 50 m gebaut werden können. Die nicht überbauten Grundstücksteile der Baugrundstücke sind zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

5. Verkehrsflächen

Die vorhandene Zufahrt zum Gelände der Zuckerfabrik wird aufgrund der Nähe der Bahnschranken nicht weiter genutzt. Die neue Hauptzuwegung (Planstraße A) wird daher ca. 70 m weiter nördlich in den Philosophenweg einbinden.

Von der Planstraße A aus zweigen in nördliche Richtung die Planstraßen B und C ab, die die Zufahrten in die Wohngebiete bilden. Innerhalb der Wohngebiete werden die Planstraßen B, B 1 und C 1 als - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO ausgebildet, die jeweils mit einer Aufpflasterung beginnen.

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken auf den Mischverkehrsflächen ist nur in dafür festgesetzten Bereichen zulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- und Entladen.

Beginn und Ende des Bereiches sind entsprechend auszuschildern.

Öffentliche Verkehrsflächen, die nicht durch den Straßenkörper überbaut werden, sind als Verkehrsgrünflächen zu bepflanzen und zu gestalten.

Von der Planstraße A aus zweigen in südliche Richtung die Planstraßen D und E ab, die die Zufahrten zu den Misch- und Gewerbegebietsflächen bilden. Sie enden jeweils in einer Wendeschleife bzw. einer Wendekammer.

Die Gliederung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Geh-/Radweg und öffentliche Parkflächen ist in Form von Straßenquerschnitten dargestellt.

Der öffentliche Verkehrsraum ist durch eine Straßenbegrenzungslinie bestimmt. Geh- und Radwege binden an das öffentliche Wegenetz an.

An der Stelle der zur Zeit vorhandenen Zufahrt zum Gelände der Zuckerfabrik soll ein Geh- und Radweg entstehen, der den Zugang für Fußgänger zu dem "Platz" innerhalb der Mischgebietsflächen ermöglicht. Diese zur Zeit auch vorhandene gepflasterte Fläche zwischen den bestehenbleibenden Gebäuden der Zuckerfabrik soll als ein zentraler Platz mit differenzierter Pflasterung und Grüngestaltung unter Einbeziehung des vorhandenen Baumes ausgebildet werden.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gesamterschließungskonzeption wurde bereits mit den zuständigen Fachämtern und Versorgungsunternehmen abgestimmt. Hinweise und Anregungen konnten somit in der Planfassung berücksichtigt werden. Die Außenerschließung wird grundsätzlich durch den Anschluß an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt. Anschlußparameter und Detaillösungen werden mit dem Erschließungsprojekt ermittelt.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers vom überplanten Gelände erfolgt im freien Gefälle über Steinzeugrohrleitungen. Die Ableitung erfolgt in Richtung Philosophenweg und Gdanker Straße. Die Anschlüsse erfolgen jeweils an vorhandene Schmutzwasser-schächte.

Regenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist über Betonrohrleitungen im freien Gefälle abzuleiten. Der größte Teil wird über 2 Einleitstellen in den Zuckergraben abgeleitet. Eine geringe Ableitung im Ableitbereich am Philosophenweg wird in die Regenwasserkanalisation im Philosophenweg eingeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Geländes erfolgt über neu zu planende Wasserversorgungsleitungen, die als Ringleitung ausgebildet werden und eine Wasserversorgung sowohl vom Philosophenweg als auch von der Gdanker Straße aus ermöglichen.

Löschwasser

Für die Löschwasserbereitstellung sind auf dem Gelände Hydranten vorgesehen, die entsprechend DVGW-Richtlinie anzuordnen und zu dimensionieren sind. Im Erschließungsprojekt wird nachgewiesen, daß der erforderliche Löschwasserbedarf durch das Leitungssystem gedeckt werden kann.

Gas

Mit den Stadtwerken Wismar wird abgeklärt ob eine wärmetechnische Versorgung über Gas oder Fernwärme erfolgt.

Energie / Fernmeldetechnische Versorgung

Für die Verlegung der entsprechenden Leitungen werden Trassen in den Nebenanlagen vorgesehen. Mit der HEVAG und der Telekom sind entsprechende Verträge abzuschließen.

7. Immissionsschutz

Das Gelände der Zuckerfabrik liegt zwischen dem Wohngebiet Kagenmarkt und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG mit dem sich daran anschließenden Gelände der Fleischwirtschaft.

Die Neuaufteilung des Plangebietes sieht differenzierte Nutzungsbereiche vor, um einen verträglichen Übergang vom Wohngebiet Kagenmarkt zu den bestehenden Gewerbeflächen zu schaffen.

Die neuen Wohngebiete im Plangeltungsbereich sind aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch. Diese trifft für die Mischgebietsflächen auf Grund der zuvor schon beschriebenen Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen ebenfalls zu.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur "die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe" zulässig.

Diese Festsetzungen i.S. des § 6 BauNVO dienen der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der Wohnnutzung und der geplanten gewerblichen Nutzung. Anlagen mit möglichen Emissionen sind im Gewerbegebiet so anzuordnen, daß die Immissionswerte in Richtung zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

Diese Grundsätze gelten gleichermaßen für die Ansiedlung "nicht wesentlich störender Handwerks- und Gewerbebetriebe" im Mischgebiet.

Bei der Gewerbeansiedlung ist sicherzustellen, daß keine Überschreitung der vorgegebenen Richtwerte und keine Belästigungen durch weitere Emissionen (Abgase, Staub u.ä.m.) erfolgen können.

Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger zugelassen.

8. Altlasten

Die Flächen des Plangebietes wurden als Gewerbeflächen genutzt.

Altlasten und anfallender Bauschutt der ausgeführten Abbruchmaßnahmen und Bodenaushub wird entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen entsorgt (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Dieses wurde durch laufende Beprobungen während der Bauarbeiten sichergestellt.

Werden bei künftigen Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- annormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen ect.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl.I S. 1410, ber. S.1501), zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 22.April 1993 (BGBl.I S:466) verpflichtet.

9. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung Teil "A" östlich des "WA1" und "WA2" als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnete Fläche wird zum Schutz und Erhalt des dort vorkommenden Röhrichtbestandes festgesetzt.

Bäume

Die in der Planzeichnung Teil "A" gekennzeichneten Bäume sind zur Erhaltung festgesetzt und werden maßgeblich die Gestaltung des Gebietes bestimmen.

An gekennzeichneten Standorten, z.B. im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken sind straßenbegleitend heimische, hochstämmige Bäume anzupflanzen. Hierfür sind die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen für die Bepflanzung und Unterhaltung zu schaffen.

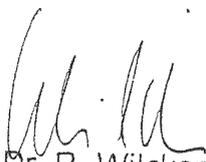
Das Pflanzgebot gilt für alle Anpflanzungen.

Spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn müssen die Pflanzarbeiten abgeschlossen sein.

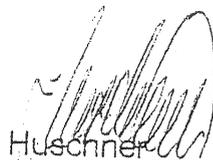
Sämtliche Anpflanzungen und Pflanzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/96 - Gelände Zuckerfabrik - der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 29.08.1996 gebilligt.

Hansestadt Wismar, den 03.12.1997



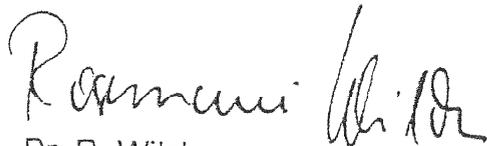
Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



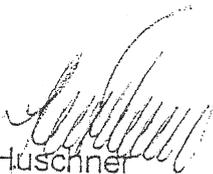
Huschner
Amtsleiter Bauamt und
Abt.ltr. Stadtplanung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/96 - Gelände Zuckerfabrik - der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 29.01.1998 durch satzungsändernden Beschluß ergänzt.

Hansestadt Wismar, den 4.02.1998



Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt und
Abt.ltr. Stadtplanung