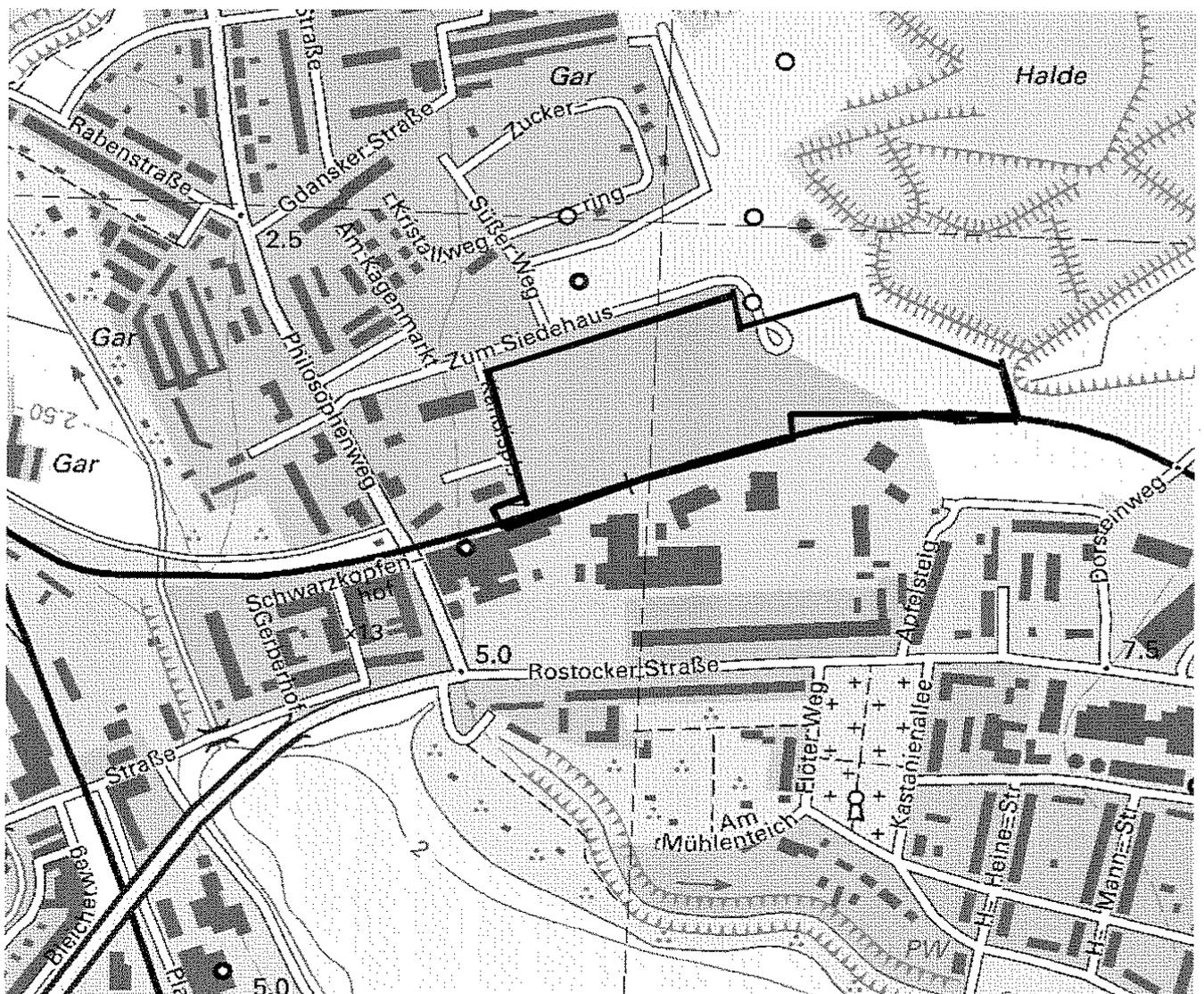


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.42/96 GELÄNDE ZUCKERFABRIK SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

STAND: DEZEMBER 2005



BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) und § 2a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Einordnung der Planung
 - 1.4 Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 2.4 Erschließung
 - 2.4.1 Verkehr
 - 2.4.2 Ver- und Entsorgung
 - 2.4.3 Brandschutz
 - 2.5 Technischer Umweltschutz
 - 2.5.1 Immissionsschutz
 - 2.5.2 Altlasten und Munition
 - 2.6 Grünordnung/ Naturschutz/ Umweltverträglichkeit
 - 2.6.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit
 - 2.6.2 Grünordnung
 - 2.7 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 4.1 Bodendenkmale
 - 4.2 Altlasten/Abfall
 - 4.3 Munitionsfunde
 - 4.4 Trinkwasserschutzzone

5. Beschluss über die Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 27.05. 2004 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42/96 „Gelände Zuckerfabrik“ beschlossen.
Der Bebauungsplan ist seit dem 22.03.1998 rechtskräftig, die 1. Änderung zum B – Plan Nr. 42/96 wurde am 06.04.2002 rechtskräftig.
Der Geltungsbereich für die 2. Änderung umfasst ca 4,37 ha.
Als Kartengrundlage dient eine aktuelle Vermessung vom Oktober 2004, erstellt durch das Vermessungsbüro Kattner .

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar- Ost. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Strasse – Zum Siedehaus –
Im Osten: durch das GEE 2 und bis zu 160 m östlich der Strasse – Zum Siedehaus –
Im Süden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
Im Westen: durch die Strasse – Kandisplatz –

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich auf einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche.
Um die Übereinstimmung von Flächennutzungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes herzustellen, wird die 45. Änderung zum Flächennutzungsplan - Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich des Geländes Zuckerfabrik – durchgeführt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Der Entwicklungsträger für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ist die Nordzucker AG Braunschweig.
Bisher wurden die für eine Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen bebaut, für die Gewerbeflächen gab es keine Nachfrage, diese Flächen liegen seit einigen Jahren brach. Diese Gewerbeflächen befinden zwischen der Strasse – Zum Siedehaus – und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG.

Nunmehr beabsichtigt der Entwicklungsträger auf Grund der großen Nachfrage an Eigenheimgrundstücken an diesem integrierten Standort, auch dieses Areal für eine Wohnnutzung aufzubereiten.

Geplant sind hier Standorte für überwiegend Einzelhäuser, analog der bereits realisierten Bebauung. Mit der Erweiterung der Wohnbebauung erhöht sich auch der Bedarf an Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Um diesen Bedarf gerecht zu werden, ist im östlichen Bereiche des Geländes ein Bolzplatz vorgesehen.

Bei der Änderung der Planung sind die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und Anbindepunkte zu berücksichtigen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das Baugebiet auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik städtebaulich abzurunden und die Restflächen einer Bebauung zuzuführen.

Mit dieser städtebaulichen Abrundung und der Schaffung eines Angebotes zur Freizeitbetätigung für Kinder und Jugendliche soll eine Aufwertung des gesamten Baugebietes erreicht werden.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung werden als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und eine Grünfläche festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Dadurch werden Einrichtungen und Anlagen, die einen erhöhten Besucherverkehr induzieren und die Gebietstypik für ein abgerundetes Wohngebiet beeinträchtigen, für diesen Bereich ausgeschlossen. Die Wohnqualität innerhalb des Gebietes wird erhöht.

2.2 Mass der baulichen Nutzung

Im Bereich der 2. Änderung wird die Zahl der Wohnungen je Grundstück auf 2 begrenzt, um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden. Im gesamten Bereich sind Einzelhäuser zulässig.

Die Geschoßigkeit wird mit I festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,35 bzw. 0,4.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Um eine attraktive Durchgrünung des Areals zu erreichen, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Baugrenze wurde großzügig gewählt, so dass alle Funktionen in diesem bebaubaren Bereich zu realisieren sind. Geringfügige Abweichungen durch Erker, Balkone usw. werden zugelassen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehr

Mit den Strassen „Zum Siedehaus“ und „Kandisplatz“ ist die äußere Erschließung des Planänderungsbereiches bereits realisiert, die Anbindepunkte für eine weitere innere Erschließung sind somit definiert.

An der Strasse –Zum Siedehaus- wurden für die Bereiche, die bereits mit einer Bepflanzung hergestellt wurden, Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Somit kann die Bepflanzung bis auf ca 3 Bäume, die im Einmündungsbereich der künftigen Mischverkehrsfläche stehen, erhalten werden.

Die innere Erschließung der neu geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine Mischverkehrsfläche mit integrierten Parkmöglichkeiten als Verkehrsberuhigung.

Die vorliegende Planung sieht weiter vor, den Wendehammer am Ende der Strasse - Zum Siedehaus - zu belassen und für die Erschließung der östlichen Wohngrundstücke eine Mischverkehrsfläche mit einer kleinen Wendemöglichkeit für PKW anzuordnen. Die Wendemöglichkeit ist nicht für Fahrzeuge der Müllabfuhr ausgelegt, die Befahrbarkeit für diese Fahrzeuge endet am Wendehammer. Hier ist ein gesonderter Standplatz für Mülltonnen vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Wendehammers eingeordnet.

Die Breite des öffentlichen Raumes ist in der Planzeichnung festgesetzt, die Gestaltungsdetails für die Mischverkehrsfläche werden in der Ausführungsplanung vorgegeben.

2.4.1 Ver- und Entsorgung

Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung sind im bereits realisiertem Bereich gegeben, die Trassenführung im Änderungsbereich ist neu zu überplanen und die Anschlüsse entsprechend der neuen Anforderungen bzw. Kapazitäten zu dimensionieren. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt.

2.4.3 Brandschutz

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes w 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

2.5 Technischer Umweltschutz

2.5.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan waren die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zu ermitteln und für die künftig geplanten Nutzungen die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festzulegen. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Umnutzung einzelner Bauflächen des Plangebietes zu Wohnbauflächen, die im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Diese notwendigen Untersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz -KOHLEN & WENDLANDT-, Applikationszentrum Akustik, durchgeführt und ein Schalltechnisches Gutachten für diesen Bereich erstellt.

Zu Grunde gelegt wurden bei der Ermittlung der Geräuschemissionen die Eisenbahnstrecke Wismar-Rostock und die Strassen „Rostocker Strasse“ und „Philosophenweg“ für den Verkehrslärm, die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen bzw. Baufelder innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft für den Gewerbelärm sowie ein geplanter Bolzplatz im östlichen Teil des Plangebietes für den Sportlärm.

Das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar – Rostock wurde ebenfalls in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Gemäß Aufstellungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche der ehemaligen Fleischwirtschaft und die östlich daran anschließende Fläche als Mischgebiet entwickelt werden. Die Wohngrundstücke an der Rostocker Strasse bleiben als -Allgemeines Wohngebiet- erhalten. Hierzu wird neben der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der B – Plan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Strasse“ erarbeitet. Für beide Bauleitplanungen wurde der Planungsstand nach § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit) erreicht.

Aufgrund der aus den Untersuchungen resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte nachts durch den Schienenverkehr, und tags und nachts durch den Gewerbelärm des Bowling Centers und des THW sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich erforderlich.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind daher gem. Gutachten festzusetzen:

- Zum Schutz des Erdgeschosses vor dem Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Wismar-Rostock ist an der südlichen Grenze der Baufläche ein Lärmschutzwall von 3m bzw. 4m Höhe anzuordnen. Innerhalb der südlichen Baugrundstücke sind im Dachgeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen gem. Lärmpegelbereich III erforderlich.
- Zum Schutz vor dem Gewerbelärm von den Grundstücken des Bowling-Centers und des THW ist der Schallschutz innerhalb der gekennzeichneten Baugrundstücke an der Strasse –Zum Siedehaus- gemäß dem Lärmpegelbereich III auszuführen. Für die Grundstücke südlich des THW ist zusätzlich eine Lärmschutzwand (Höhe 3 m) gem. Festsetzung zu errichten, um auch hier die Werte für eine geplante Wohnnutzung und der Freiraumnutzung zu gewährleisten.

- Die östliche Führung des Lärmschutzwalles dient gleichzeitig dem Schutz vor den Geräuschemissionen des geplanten Bolzplatzes.

Für die im Aufstellungsbeschluss einbezogene Fläche nördlich der Strasse – Zum Siedehaus- bleibt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bowling Center die Mischgebietsnutzung erhalten.

2.5.2 Altlasten und Munition

Auf dem Gelände des künftigen Wohnungsbaus erfolgten weitere vorbereitende Untersuchungen durch eine Fachfirma bezüglich Altlasten und Munition. Das erarbeitete Gutachten liegt dem Ordnungsamt, Abt. Technischer Umweltschutz vor. Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eigentümer der Flächen (Nordzucker AG Braunschweig) und der Hansestadt Wismar ein Städtebaulicher Vertrag über die Bäumung und Sanierung der Fläche abzuschließen. Die Kosten der Sanierung trägt der Eigentümer der Fläche.

2.6 Grünordnung/ Naturschutz/ Umweltverträglichkeit

2.6.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V. mit dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für bestimmte Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grünfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO von 1000.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Bei der vorliegenden 2. Änderung handelt es sich nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42/96. Die Veränderungen der zulässigen Bebauung führen nicht zu einer Überschreitung der o.g. Schwellenwerte, d.h. es ist keine Vorprüfung des Einzelfalles bzw. eine UVP notwendig.

2.6.2 Grünordnung

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Nutzung, der Bebauung und der Erschließung im Geltungsbereich vorgesehen. Daher ist zu prüfen, ob der Eingriff in Natur und Landschaft größer wird als in der bisherigen Planung oder ob eine Verbesserung der naturräumlichen Situation zu erwarten ist. Aus der vorliegenden Planung ist ersichtlich, dass bei einer Überplanung mit einem WA-Gebiet gegenüber einem GE-Gebiet auf Grund der zulässigen Ausnutzung eine wesentliche Verbesserung der naturräumlichen Situation zu erwarten ist. Der Anteil an nicht bebaubarer Fläche und somit an Grünflächen wird deutlich höher.

Der östliche Bereich ist für eine Nutzung als Spiel- und Bolzplatz vorgesehen, die Abschirmung zu den Gleisanlagen wird als begrünter Wall erfolgen. Es ist somit festzustellen, dass keine Eingriffe über das bisherige Maß durch die Überplanung erfolgen werden.

2.6.3 Ausgleichs und Gestaltungsmaßnahmen

Durch die Überplanung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet, statt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, ergibt sich eine Verminderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird auf 0,4 bzw. in Teilbereichen auf 0,35 festgeschrieben. Eine Erhöhung an befestigten Flächen wird es lediglich an Verkehrsflächen geben, die als Mischverkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Eigenheimbebauung ausgebildet werden.

Als weitere eingriffsmindernde Maßnahmen dienen die Festsetzungen zur Firsthöhe der Gebäude, zur bebaubaren Fläche und zum Erhalt des vorhandenen Grünbestandes.

Eingebunden in die Grüngestaltung wird jetzt auch der östliche Bereich des Plangebietes durch die Einordnung eines Spiel- und Bolzplatzes. Der Spielbereich ist mit einer 3 m breiten, freiwachsenden Hecke an drei Seiten einzugrünen, als Abgrenzung zu dem in südlicher Richtung sich anschließenden Bahngelände ist zur Gewährleistung der Sicherheit zu den Bahnanlagen der Spielbereich mit einem 2 m hoher Zaun zu versehen. Der Bolzplatz ist mit einem 4 m hohen Ballfangzaun einzugrenzen. Zwischen dem Spiel- und Bolzplatz sind zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsformen Erdhügel anzulegen, die gleichzeitig als Spielelemente sowie als Sitzbereiche genutzt werden können.

An der nördlichen Seite des Spielbereiches ist eine Fußwegeverbindung zu den Kleingartenanlagen am Doorstein vorgesehen.

Die Wallanlage, die der Lärmabschirmung zur Bahnanlage dient, ist ebenfalls entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste zu begrünen. Dabei ist die nördliche Seite der privaten Grünfläche zugeordnet, die südliche Wallseite einschließlich des Wirtschaftsweges wird als öffentliche Grünfläche festgeschrieben.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume an der Straße – Zum Siedehaus- sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der zur Pflege des Walles erforderliche Wirtschaftsweg wird entlang der Bahngleise in Richtung Spielplatz geführt, er bindet nördlich der Eigenheime an den Wendehammer an und ist als unbefestigter Weg auszubilden. Um ein unkontrolliertes Befahren und somit Störungen des Wohnbereiches zu vermeiden, ist an der östlichen bzw. westlichen Einfahrt ein Tor zu installieren.

Zur Abgrenzung des Bahngeländes ist im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes und der östlichen Zufahrt ein mind. 2 m hoher Zaun zu setzen.

2.7 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zu Außenanlagen wurden getroffen, um dem Charakter des Gebietes in Anlehnung an den bereits bebauten Teil gerecht zu werden. Die Festsetzungen betreffen neben den zu verwendenden Materialien auch den Ausschluss von glasierten und reflektierenden Dacheindeckungen.

Die Fassaden sind als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszubilden, die Verwendung von Holz ist in Teilbereichen zulässig.

Die Errichtung von Carports hat generell aus Holz zu erfolgen. Für Werbeanlagen ist die Größe eingeschränkt.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

<u>Geltungsbereich der 2. Änderung:</u>	4,37 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0.19 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,21 ha
Öffentliche Grünfläche	0.47 ha
Spiel- und Bolzplatz	0,38 ha

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchGM-V (GVbl. M-V Nr.1 vom 14.08.1998. S12ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.2 Altlasten/Abfall

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufs- und Abfallgesetzes verpflichtet.

4.3 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen.

4.4 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Für den Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss der Hansestadt Wismar (Beschl.Nr.30-7/85) ergebenden Verbote und Nutzungseinschränkungen einzuhalten.

5. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/96 „Gelände Zuckerfabrik“ – Satzung zur 2. Änderung der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am

Ausgefertigt am:


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar


Huschner
Amtsleiter Bauamt
und Abt.-leiter Planung