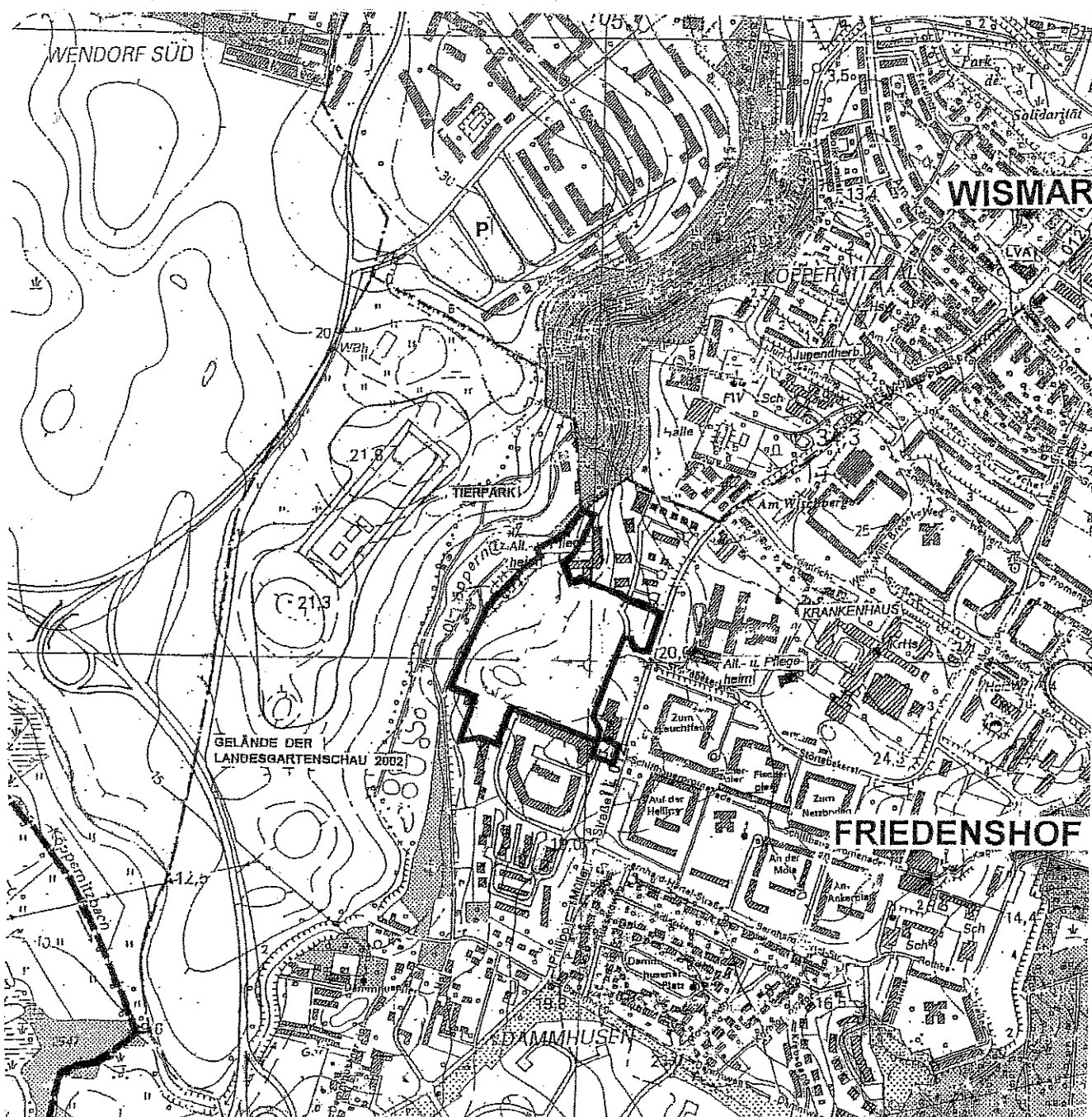


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3/90 VI. - BA FRIEDENSHOF SATZUNG ZUR 5. ÄNDERUNG

STAND: MÄRZ 2003



BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/90 - VI. BA FRIEDENSHOF -

1. Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B – Planes Nr. 3/90 umfasst den noch nicht realisierten Bereich zwischen der Fußgängerpromenade im Süden und dem Alten- und Pflegeheim im Norden des Plangebietes. Die östliche Begrenzung bildet die Damnhusener Chaussee, im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch das Gelände des Tierparkes.

Mit der vorliegenden 5. Änderung werden Teile der Satzung zur 1. Änderung, Teile der Satzung zur 3. Änderung und die Satzung zur 4. Änderung zum B – Plan Nr. 3/90 überplant und der Bereich der 5. Änderung wird als Satzung der Hansestadt Wismar neu beschlossen.

2. Planungsabsichten und Ziele

Ziel der Planänderung ist, die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene mehrgeschossige Bebauung in eine Bebauung mit überwiegend Einzel – und Doppelhäusern und an geeigneten Stellen auch Reihenhäusern umzuwandeln.

Die Geschossigkeit wird reduziert, die Bebauungsdichte wesentlich verringert.

Um dieses veränderte Planungsziel umsetzen zu können, wurde ein neues städtebauliches Konzept für den Geltungsbereich der 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes erarbeitet.

3. Planungsinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung ist eine individuelle Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen, daher wird die Festsetzung als – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Dadurch werden Einrichtungen und Anlagen, die einen erhöhten Besucherverkehr induzieren und die Gebietstypik beeinträchtigen, für diesen Bereich ausgeschlossen. Somit kann einer optimalen Wohnruhe und Wohnqualität besser entsprochen werden.

Die Zahl der Wohnungen je Grundstück wird auf 2 begrenzt und die Grundflächenzahl in bestimmten Bereichen auf 0,35 eingegrenzt, um den Anteil an privaten Grünflächen zu erhöhen.

Für alle WA – Bereiche wurde für die Gestaltung der Dachlandschaft die Ausweisung -Satteldach- (SD) festgesetzt, wobei Dachneigungen von 30°-48° und 35°-48° zulässig sind.

Im Bereich der Promenade wurde der Geltungsbereich geringfügig in südliche Richtung verschoben, da auf Grund der Lage der Versorgungsleitungen Korrekturen an der Baugrenze erforderlich wurden.

3.2. Erschließung

3.2.1 Verkehrserschließung

Das äußere Erschließungssystem wurde mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3/90 vorgegeben, die Anschlusspunkte sind somit fixiert.

Eine Weiterführung der Straße - Schwalbennest - bis zum Anschlusspunkt an den Eulenbaum - kann als Anliegerstraße erfolgen. Dabei ist beidseitig ein Fußweg und einseitig ein Park- und Grünstreifen vorgesehen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in diesem Park- und Grünstreifen zu schaffen. Besonderes Augenmerk bei der Gestaltung der Straße ist auf den Bereich der Kreuzung mit der Fußgängerpromenade zum Tierparkgelände zu legen. Durch eine Einengung der Fahrspur soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden und somit die Querung der Fußgängerpromenade in diesem Bereich besser erkennbar gemacht werden. Die bereits realisierte Wendemöglichkeit an der Strasse –Schwalbennest- kann somit zurückgebaut werden, in diesem Bereich ist lediglich eine Grundstücksauffahrt erforderlich.

Eine Änderung der Trassen erfolgte im Bebauungsgebiet auf Grund der neuen städtebaulichen Lösung. Die innere Erschließung ist über Mischverkehrsflächen geplant, da sich die Anzahl der Wohnungseinheiten wesentlich reduziert hat. Verkehrsberuhigende Maßnahmen und Parkmöglichkeiten sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Wegeverbindungen innerhalb des Wohnbereiches wurden in die Planung integriert.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung sind im bereits bebauten Bereich gegeben, die Trassenführung in den Wohnbereichen ist in der Ausführungsplanung neu zu planen und die Anschlüsse entsprechend der neuen Anforderungen zu dimensionieren.

Für die Müllentsorgung wurde eine Stellfläche für einen Müllcontainerstandort im Bereich Eulenbaum / Dammhusener Chaussee vorgehalten.

3.2.2 Brandschutz

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „ Bereitstellung von Löschwasser durch

die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 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.

3.3 Immissionsschutz

Um die Schallimmissionen für die geplanten Wohnhäuser im VI. BA zu ermitteln und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen ergreifen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und durch den Parkplatz des Einkaufsmarktes angefertigt.

Daraus resultierend lässt sich für das geplante Baugebiet feststellen, dass die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm ohne Berücksichtigung der im Entwurf enthaltenen Lärmschutzanlage tags um 2 dB (A) und nachts um 4 dB (A) über dem Orientierungswert liegen.

Diese Überschreitungen liegen innerhalb des Abwägungsrahmens für Wohngebiete und nicht oberhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Die Beurteilungspegel des Einkaufsmarktes liegen tags um 2 dB (A) über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Weder die planungsrechtlichen Untersuchungsergebnisse zum Straßenverkehrslärm noch die immissionsschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse zum Einkaufsmarkt erfordern zwingend die Errichtung eines Lärmschutzwalles zur Abschirmung des Wohngebietes.

In Hinblick auf einen gestalterischen Abschluss des Wohngebietes und einer Minimierung der Geräuscheinwirkungen ist die Errichtung eines Walles mit einer Höhe von ca. 3 m zu empfehlen. Sie wurde im Entwurf der 5. Änderung festgesetzt.

Verbleibende Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm in dem westlich des Einkaufsmarktes liegenden Baugebiet sind durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auszugleichen.

Die vorhandene 6 m hohe Lärmschutzanlage (Wall und Wand) an der Ph.-Müller-Straße, die die bestehenden Reihenhäuser am Käferweg abschirmt, ist nach Süden zur Abschirmung der beiden geplanten Baufenster bis zur Straße Eulenbaum mit unveränderter Höhe zu verlängern, danach ist eine Abflachung der Höhe möglich.

Für dieses Baufenster sind ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4. Grünflächen – Umwelt

4.1 Grünflächen

Durch die vorgenommene 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die geplanten Grünbereiche im Wesentlichen beibehalten. Der westliche, an den Tierpark angrenzende Bereich, ist als öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten zu gestalten. Integriert in die Grünfläche ist eine Wegeverbindung entlang der Tierparkgrenze zum Tierparkeingang Köppernitztal.

Die Tierparkpromenade wurde im westlichen Teil bereits hergestellt, eine Fortführung dieser Rad- und Fußwegeverbindung bis an die Dammlusener Chaussee ist in der Planung vorgesehen. Dabei ist besonderer Wert auf eine entsprechende promenadenbegleitende Grünbepflanzung als Abgrenzung zu den Eigenheimparzellen zu legen.

Ein weiteres Augenmerk ist auf den Eingangsbereich an der Dammlusener Chaussee zu legen. Hier ist eine analog der Seite Friedenshof eine attraktive Entree-Situation zu schaffen. Hierzu sind Maßnahmen zur Umgestaltung am Giebel des Parkhauses und ein Rückbau des bereits erstellten Wendehammers erforderlich.

Als Grünbereich wurde ebenfalls die Fläche im Kreuzungsbereich der Dammlusener Chaussee/Eulenbaum aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. Die Fläche ist naturnah entsprechend Pflanzliste zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Für die Wallfläche, die einerseits als Lärmschutz und andererseits als gestalterisches Element zur Trennung des Wohnbereiches zum Verkehrsbereich zu sehen ist, ist eine Teilung der Zuordnung vorgesehen. Die der Bebauung zugewandte Fläche ist in die Wohnbaufläche zu integrieren und den Eigenheimgrundstücken zuzuschlagen. Die östliche Wallfläche mit einer Wegeverbindung zum Einkaufsmarkt ist als öffentliche Grünfläche zu gestalten. Dabei sollte der Böschungswinkel an der östlichen Wallfläche kleiner gewählt werden, Geländemodellierungen sind hier zu empfehlen.

Die Interimslösung für den jetzt bestehenden Bolzplatz ist mit dem neuen städtebaulichen Konzept nicht auf Dauer zu erhalten, für diesen Bolzplatz ist daher eine neue Fläche in angemessener Entfernung zur Wohnbebauung zu finden.

Vorgeschlagen wird dazu die Fläche des ehemaligen Schulgartens bzw. die ehemalige Sportplatzfläche der Friedensschule. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden zwischen der Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Abt. Grünflächen getroffen.

4.2 Umwelt

Die jetzt vorliegende Planung zur Wohnbebauung stellt gegenüber dem rechtskräftigen B – Plan Nr. 3/90 eine erhebliche Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Die für den mehrgeschossigen Wohnungsbau festgesetzte Fläche mit einer Geschoßigkeit von 3 und 4 Vollgeschossen, einer geschlossenen

Bauweise und daraus folgend einen erheblichen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr wird überplant für die Möglichkeit der Realisierung einer eingeschossigen Eigenheimbebauung in aufgelockerter Bauweise. Versiegelte Flächen werden daher weiter minimiert, es besteht die Möglichkeit einer stärkeren Durchgrünung des Wohngebietes.

Auch der Lärm- und Sichtschutzwall soll mit seiner Bepflanzung der ökologischen Aufwertung und der Abgrenzung des Wohngebietes zu den Erschließungsflächen dienen.

Am Eingangsbereich des Wohngebietes, nördlich der Strasse -Eulenbaum-, ist die vorhandene Grünfläche weiterhin zu erhalten und mit Ausgleichspflanzungen zu ergänzen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind für den Bereich der 5. Änderung nicht erforderlich.

Nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind in diesem Planbereich keine Prüfungen im Sinne des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfung, allgemeine und standortbezogene Vorprüfung, UVP nach Maßgabe des Landesrechts) erforderlich. Die nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 festgelegte Untergrenze von 20.000 m² Grundfläche für Städtebauprojekte wird nicht erreicht.

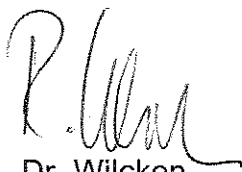
5. Baugestalterische Festsetzungen

Für den Planbereich der 5. Änderung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude für ein Einzel- Doppel- bzw. Reihenhauses getroffen. Dies bezieht sich im wesentlichen auf die Gestaltung der Fassade und der Dächer, die Dachneigung, die Farbgebung für die Dacheindeckung und die Einfriedung der Grundstücke.

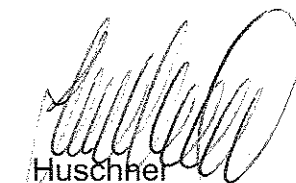
6. Auswirkungen der 5. Änderung des B- Planes

Flächenabgrenzungen

Geltungsbereich der 5. Änderung:	59.539 m ²	-	5,95 ha
WA-Fläche:	35.836 m ²	-	3,58 ha
Verkehrsfläche:	8.613 m ²	-	0,86 ha
davon Anliegerstraße:	4.493 m ²		
Mischverkehr:	3.235 m ²		
Rad- und Fußweg			
(Fußgängerpromenade):	885 m ²		
Grünflächen:	15.090 m ²	-	1.51 ha



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar



Huscher
Amtsleiter
Bauamt