

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2017-1263 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 09.06.2017 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 34/94 "Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	27.06.2017 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	18.07.2017 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der 2. Änderung reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung soll der Schwerpunkt auf die Angebotserweiterung in den Bereichen Einfamilienhäuser und Stadtvillen gelegt werden. Nunmehr sollen jedoch nördlich gelegene Flächen weiterhin, gemäß der Ursprungsplanung, als Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt werden. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden weitere Flächen in den Änderungsbereich aufgenommen. Es handelt sich dabei um Flächen, die für eine Mehrfamilienhausbebauung und für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

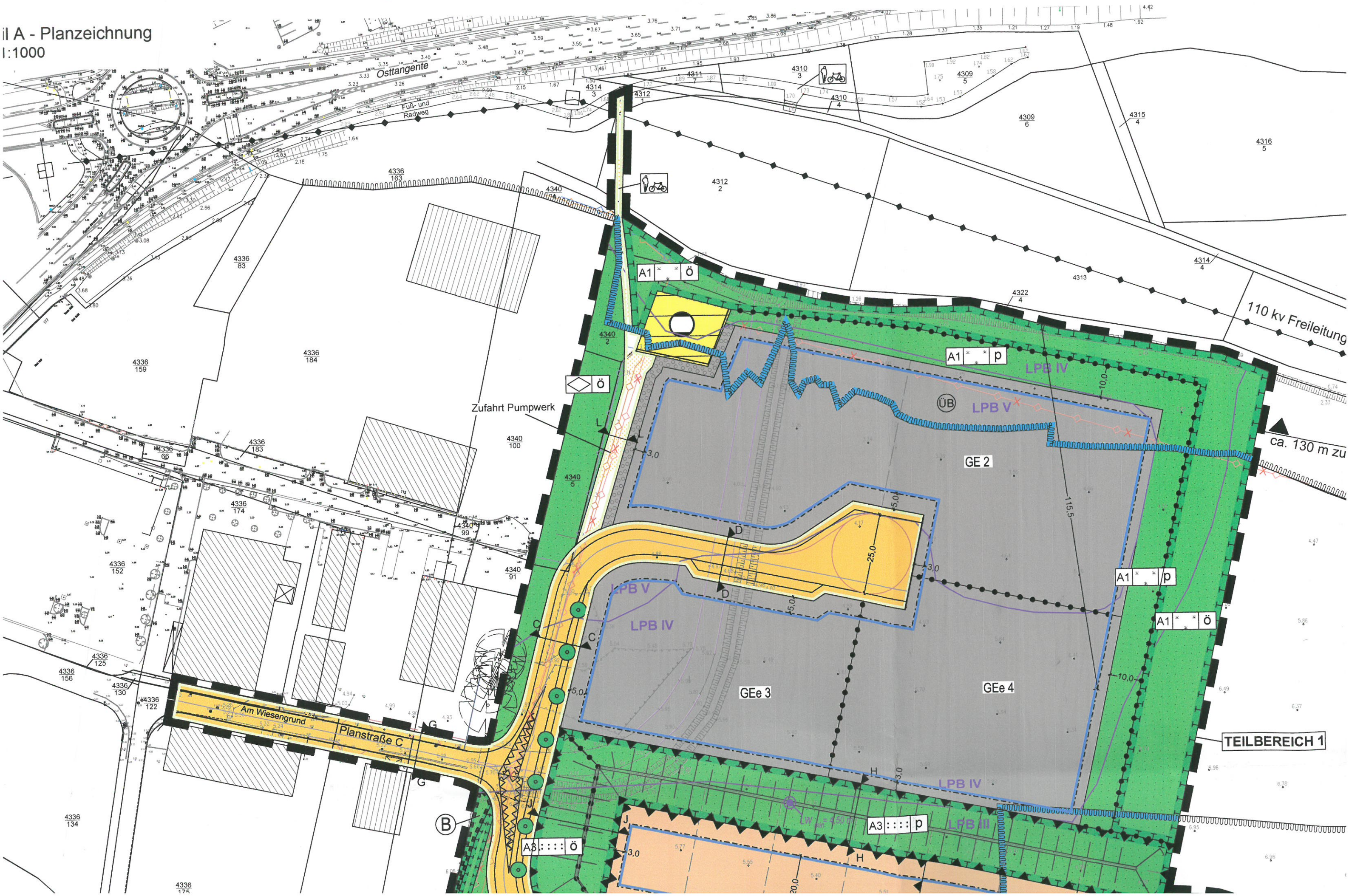
Anlage/n:

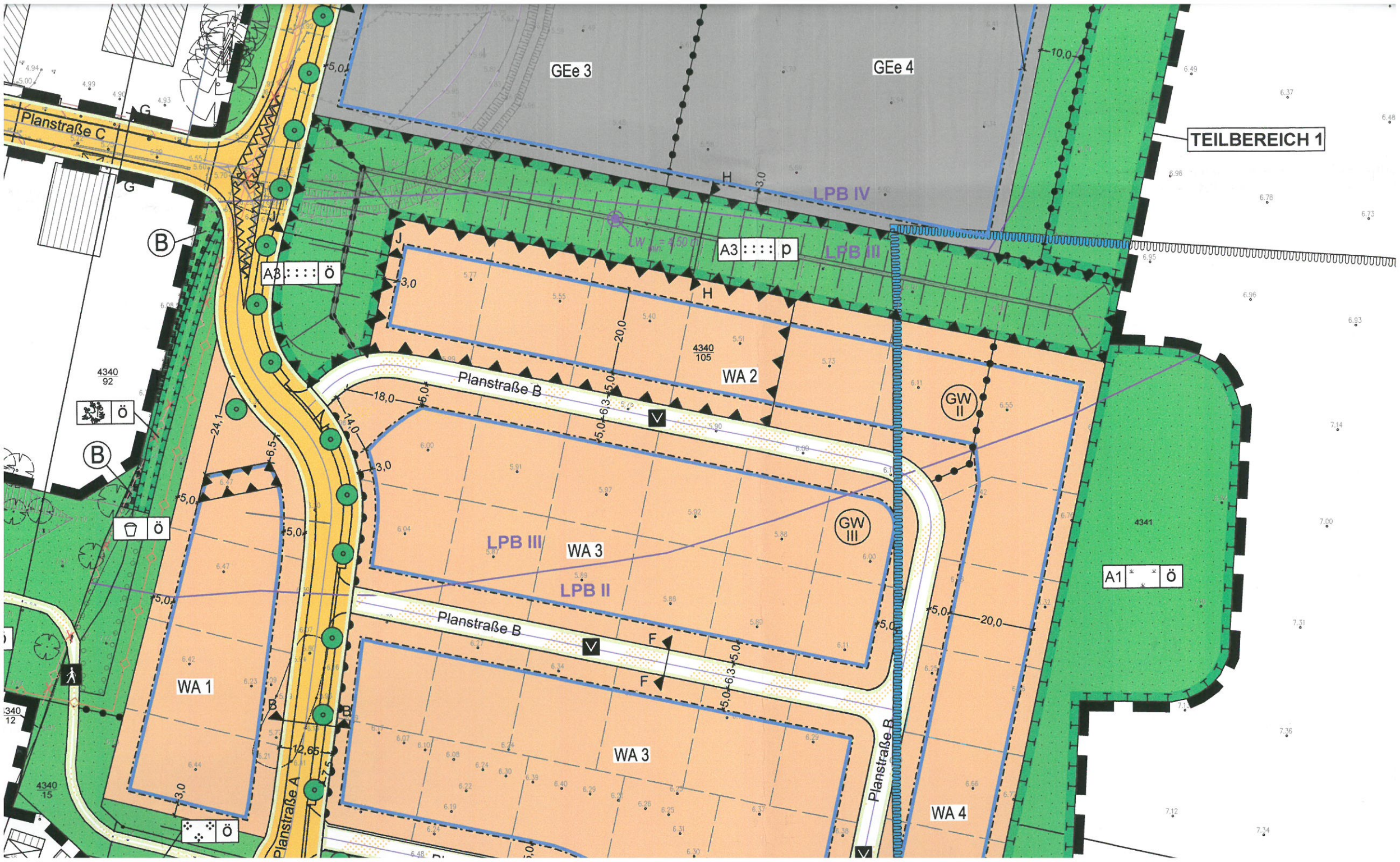
Auszug Entwurf B-Plan, Auszug Begründung

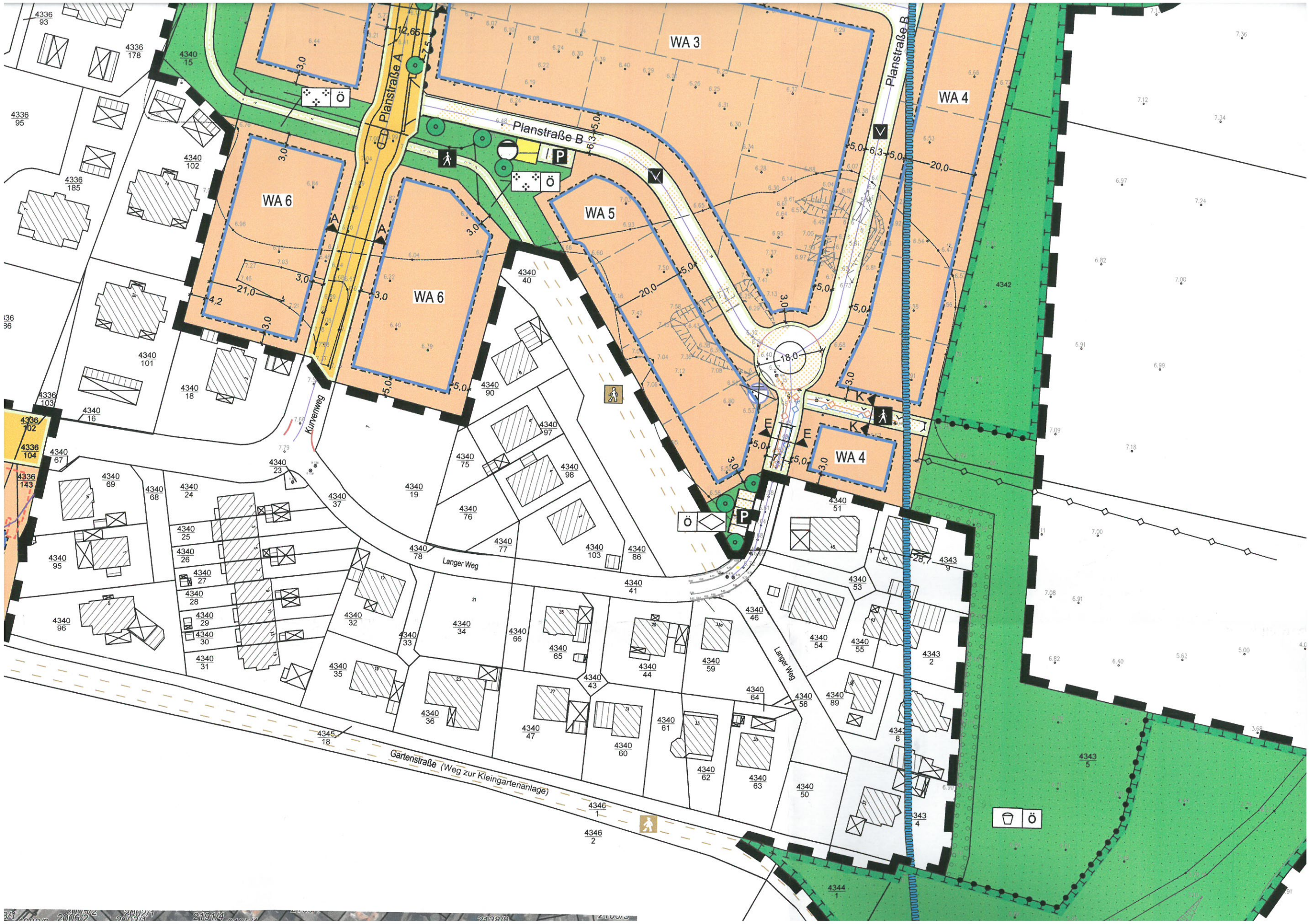
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

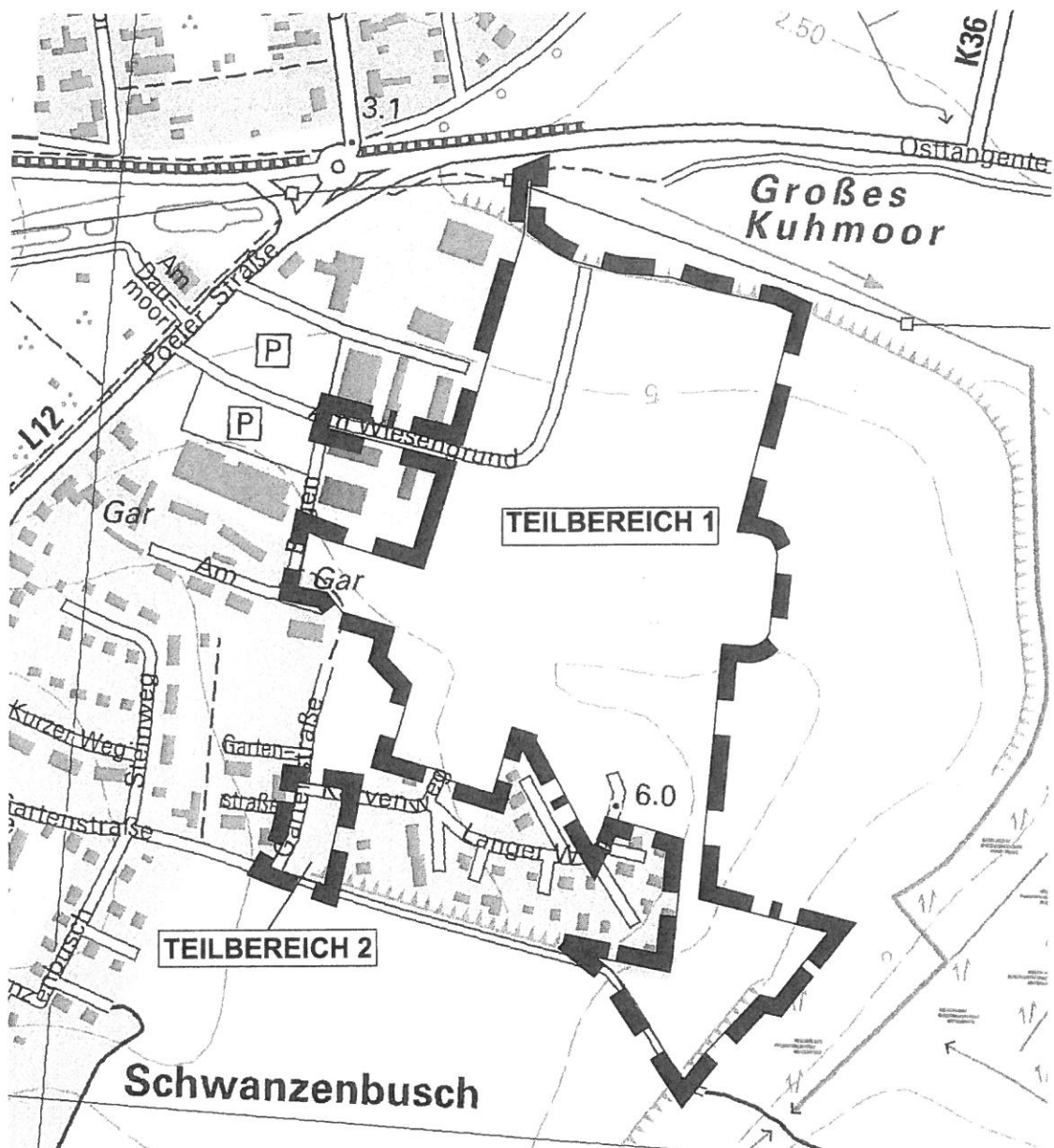
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 "Wohn-, Misch"

Teil A - Planzeichnung
1:1000









SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“

im Wesentlichen begrenzt im Süden durch die Wohnbebauung an den Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“, im Westen durch die Wohnbebauung an der Gartenstraße und der Gewerbenutzung an der Straße „Am Wiesengrund“, im Norden durch den Verlauf der Osttangente und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 18.05.2017

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.02.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 für das "Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung soll der Schwerpunkt auf die Angebotserweiterung in den Bereichen Einfamilienhäuser und Stadtvillen gelegt werden. Die bislang im Geltungsbereich ursprünglich vorgesehenen gemischten Bauflächen sollen künftig zugunsten der Wohnnutzung entfallen. Um hier ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 34/94 eine Änderung erfahren.

Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen eine Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, die Anpassung der Baugebiete und der Baugrenzen an die geänderten baulichen Nutzungsziele. Die Ermittlung evtl. zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich sind ebenso wie die Beachtung der Belange des Immissionsschutzes Bestandteil der Änderung.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes war zunächst für den gesamten Änderungsbereich die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Nunmehr sollen jedoch nördlich gelegene Flächen weiterhin, gemäß der Ursprungsplanung, als Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden weitere Flächen in den Änderungsbereich aufgenommen. Es handelt sich dabei um Flächen, die für eine Mehrfamilienhausbebauung und für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

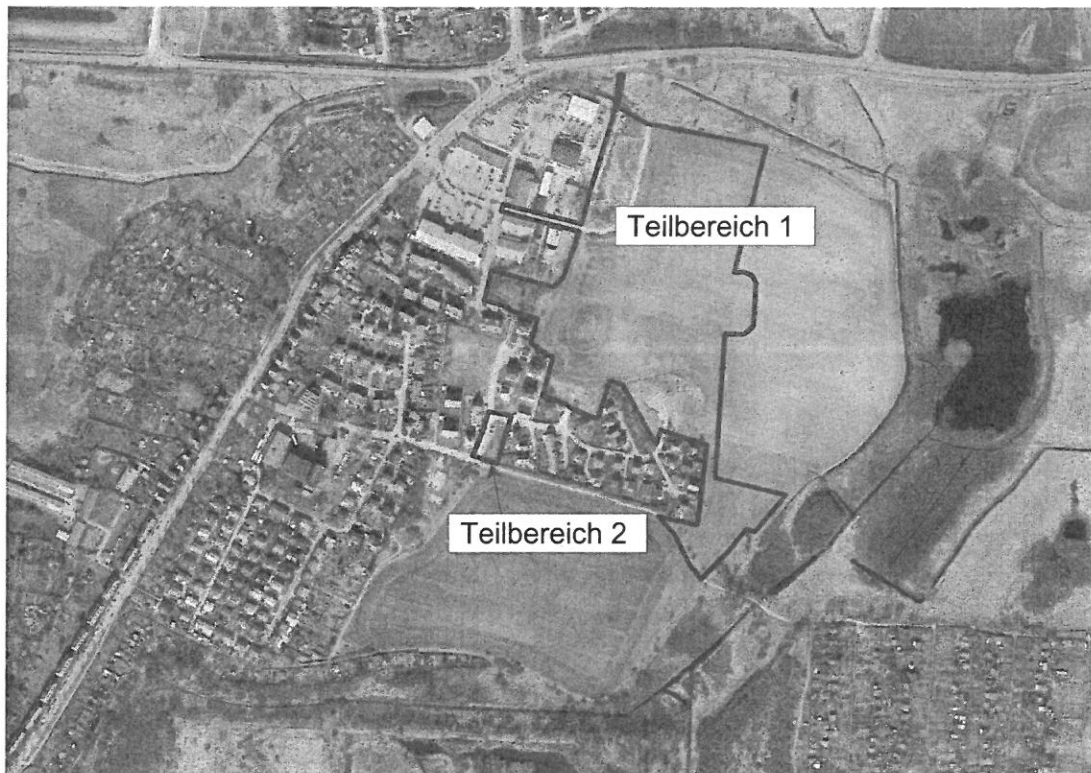
1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Schwanzenbusch. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar, gelegen östlich der Poeler Straße und südlich der Osttangente.

Das Plangebiet der 2. Änderung wird begrenzt:

im Süden	durch die Wohnbebauung an den Straßen „Kurvenweg“ und „Langer Weg“,
im Westen	durch die Wohnbebauung an der Gartenstraße und der Gewerbenutzung an der Straße „Am Wiesengrund“,
im Norden	durch den Verlauf der Osttangente,
im Osten	durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Es umfasst den Teilbereich 1 mit den Flurstücken 4311/5 (teilw.), 4312/1 (teilw.), 4312/2 (teilw.), 4322/4 (teilw.), 4336/148 (teilw.), 4336/174 (teilw.), 4336/175 (teilw.), 4340/2, 4340/5, 4340/92 (teilw.), 4340/102 (teilw.), 4340/104 (teilw.), 4340/105, 4341 (teilw.), 4342 (teilw.), 4343/5 (teilw.) und 4346/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Wismar sowie den Teilbereich 2 mit den Flurstücken 4336/97, 4336/98, 4336/99 (teilw.), 4336/102, 4336/104, 4336/106, 4336/108 (teilw.), 4336/109, 4336/143 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Plangebietsgröße des Teilbereiches 1 beträgt etwa 10,6 ha und die des Teilbereiches 2 etwa 0,2 ha.



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2014)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauflächen, Mischgebiete sowie Gewerbegebiete darstellt. Zur Berücksichtigung der Ziele der vorliegenden Planung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777),

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

Als Plangrundlagen dient der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer und Siwek, Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2015 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar, im Norden der Planungsregion Westmecklenburg gelegen, als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Hansestadt Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:

(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung).

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg (...) aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.

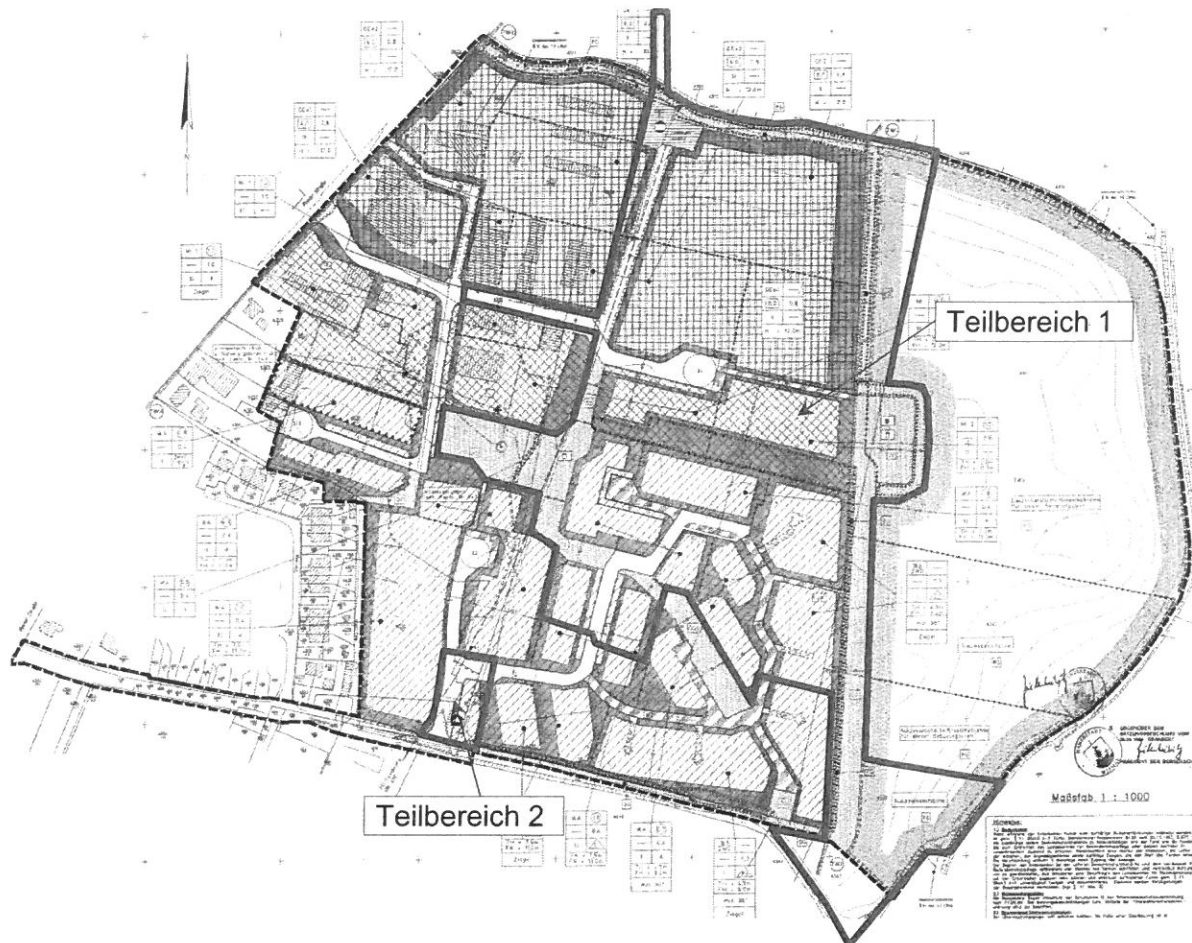
Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung beurteilt den Vorentwurf der Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit der Planung will die Hansestadt ihrer Funktion als Mittelzentrum und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht werden (vgl. RREP unter Pkt. 3. und 4.).

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Für den Bereich der 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34/94. Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind teilweise bereits umgesetzt. Dazu gehören u.a. die Ansiedlungen der Einzelhandelseinrichtungen im Nordwesten und Bereiche mit Wohnbebauung in Südwesten. Laut Aussagen der Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung des Landkreises Nordwestmecklenburg sind mittlerweile etwa 65% der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche realisiert.

Der überwiegende, unbebaute Bereich der Änderung stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar mit Kennzeichnung der Teilbereiche der 2. Änderung (ungefähre Lage des Geltungsbereiches)

Der Teilbereich 1 der vorliegenden Änderung bezieht sich überwiegend auf die bisher unbebauten Flächen des Ursprungsbebauungsplanes.



Blick aus Nordwesten in Richtung Süden über die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen, die künftig für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, zu den bereits bebauten Bereichen



Vorhandene Fläche zur Gasversorgung, im Hintergrund Grundstück mit Nebenanlagen



Feuchtbereich nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches mit „Kuhmoorgaben“



Wohnbebauung in der Straße „Langer Weg“



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Südosten

Der Teilbereich 2, direkt an der Gartenstraße, wird aktuell von einer Rasen-/ Wiesenfläche dominiert. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind durch geschnittene Hecken eingefriedet. Im öffentlichen Straßenraum sind öffentliche Parkplätze in der Gartenstraße eingeordnet.



Rasen-/ Wiesenfläche im Teilbereich 2

Die vorhandene Infrastruktur mit Angeboten des Einzelhandels, Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zum Schulstandort und zu Kindertageseinrichtungen am Kagenmarkt werden dieses Gebiet künftig für eine Wohnnutzung für den privaten Bereich auf einem integrierten Standort interessant machen.

Die Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar ist über den ÖPNV und über Wegeverbindungen zu erreichen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 1997 beschlossenen Ursprungsplanes an geänderte Bebauungsziele anzupassen.

Der Ursprungsplan sah für südliche Flächen des Änderungsbereiches die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vor. Die geplanten Gebäude sollten bis zu drei Vollgeschosse besitzen. Die wesentlichen planerischen Parameter wie Lage der verkehrliche Erschließung, Größe der Baufelder, und Tiefe der Baugrundstücke waren diesem Ziel angepasst. Im nördlichen Bereich sind Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen.

Nunmehr sollen die Bauflächen für die Wohnbebauung entsprechend der Nachfrage aus der Bevölkerung und dem erkennbaren Bedarf überwiegend als Standorte für Einfamilienhäuser und kleine Stadtvillen genutzt werden. Aus diesem Grund sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die genannten Parameter so geändert werden, dass eine moderne Einfamilienhaus- und Stadtvillenarchitektur umgesetzt und somit ein attraktives Wohngebiet entstehen kann.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 im Teilbereich 1 ist wie ursprünglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die ursprünglich festgesetzten Mischgebiete sollen nunmehr ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Für die Ansiedlung der Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbebetriebe im nördlichen Bereich wird das verkehrliche Erschließungskonzept im Zusammenhang mit der geänderten Konzeption für die Wohnbebauung ebenfalls geändert.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird zwischen den Gewerbegebietsflächen und der künftigen Wohnbebauung ein Lärmschutzwall vorgesehen, der als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen ausgestaltet wird.

Die künftige Bebauung wird durch Grünflächen mit geplanten Anpflanzungen, die auch dem Ausgleich dienen, in den insbesondere östlich angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden.

Die Realisierung der künftigen Wohnbebauung von etwa 50 Baugrundstücken soll in voraussichtlich zwei Bauabschnitten erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Entwicklung eines neuen Straßen- und Wegenetzes, das an die vorhandenen Straßen und Wege angebunden wird. Die Haupteerschließung ist über die Straße „Am Wiesengrund“ sowie die Straßen „Kurvenweg“ und „Gartenstraße“, die an die Poeler Straße (L 12) anbinden,

vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Bauabschnitte für die Wohnbebauung ist jeweils über von der Haupteerschließungsstraße eingehängte Ringstraßen beabsichtigt.

Für die Haupteerschließungsstraßen ist beidseitig ein Fußweg vorgesehen. Die eingehängten Ringstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer sind hier gleichberechtigt. Im Straßenraum der Haupteerschließung sollen öffentliche Parkplätze sowie Einzelbaumanpflanzungen integriert werden.

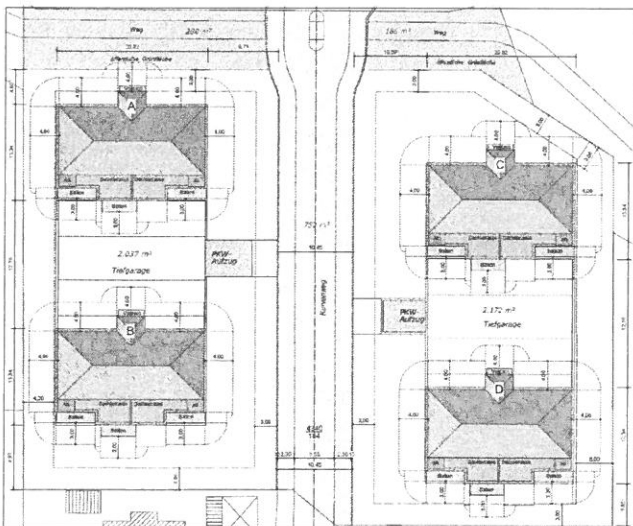
Wegeverbindungen unabhängig von den öffentlichen Straßen dienen auch der Entwicklung von attraktiven Rad- und Wanderwegeverbindungen, so u.a. nach Norden zum Fuß- und Radweg entlang der Osttangente und in südliche Richtung innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Poeler Straße, in einer Entfernung von etwa 500 m von der Mitte des geplanten Wohngebietes.

Die Baugebiete WA 1 bis WA 5 sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steilgeneigten Dächern sollen auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze der Anwohner sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Raum werden öffentliche Besucherparkplätze eingeordnet.

Die positive Gestaltung des Einfamilienhausgebietes soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen, insbesondere im Straßenraum, sowie der Gestaltung eines Vorgartenbereiches erzielt werden.

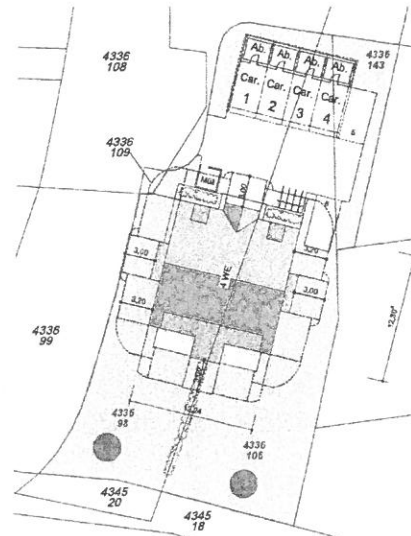


Innerhalb des Gebietes WA 6 ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohneinheiten geplant. Der erforderliche Stellplatzbedarf soll innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Die Ziele für die Wohnbebauung entsprechen den Zielen der Ursprungsplanung. Hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze sollte jedoch eine andere Lösung gefunden werden, um die ausschließliche Zufahrt zu allen Stellplätzen direkt von der öffentlichen Straße auszuschließen. Ziel ist nunmehr die Herstellung einer Tiefgarage. Nur die Besucherstellplätze sollen oberirdisch angeordnet werden.

Bebauungskonzept für das Gebiet WA 6

(Lageplan vom 01.02.2017, erstellt durch das Architekturbüro Hake, Timmendorfer Strand)

Im Teilbereich 2, innerhalb des Gebietes WA 7, ist die Errichtung einer Stadtvilla mit vier Wohneinheiten Planungsziel. Im südlichen Grundstücksbereich soll das Gebäude eingeordnet werden. Die nördlichen Flächen sind den Nebenanlagen, wie z.B. Carports und Abstellräumen vorbehalten. Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene öffentliche „Gartenstraße“ gesichert.



Bebauungskonzept für das Gebiet WA 7
 (Lageplan vom 03.07.2013, erstellt durch das Architekturbüro Hake, Timmendorfer Strand)

Die Bereiche mit der geplanten gewerblichen Nutzung werden durch eine großzügige umrahmende Bepflanzung in den freien Landschaftsraum eingebunden.



Ursprüngliches städtebauliches
 Konzept mit ausschließlicher
 Wohnbebauung (Vorentwurf
 vom 02.04.2015)

Über den Weg des Vorentwurfs, der ausschließlich die großflächige Ausweisung eines Wohngebietes vorsah, werden nunmehr im vorliegenden Entwurf, wie ursprünglich vorgesehen, weiterhin die Ansiedlung von gewerblichen bzw. eingeschränkten gewerblichen Nutzungen vorbereitet. Insbesondere nach Abwägung der Belange des Immissionsschutzes, ist die Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht mehr städtebauliches Ziel.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Die südlichen Flächen des Teilbereiches 1 dienen überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können somit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Flächen der Gebiete WA1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie im Gebiet WA 4 nur für Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Innerhalb der Gebiete WA 6 und WA 7 sollen Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser entstehen.

Es sollen für die Einfamilienhäuser in den Gebieten WA 1 bis WA 5 Grundstücke in Größen zwischen 500 m² und 750 m² angeboten werden. Innerhalb dieser Gebiete wird die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² je Einzelhaus und 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. In der Planzeichnung sind mögliche, unverbindliche Grundstücksteilungen durch die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen veranschaulicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 für zulässige zweigeschossige und mit 0,4 für zulässige eingeschossige Gebäude innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 festgesetzt. Für das Gebiet WA 4 im Übergang zum freien Landschaftsraum gilt die Grundflächenzahl von 0,3. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser in den Gebieten WA 6 und WA 7 ist die GRZ mit 0,4 bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ innerhalb der festgesetzten Wohngebiete für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

In den Gebieten WA 1 bis WA 5 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Stadt möchte mit den Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten und der Grundstücksgröße eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Sofern nur Doppelhäuser errichtet werden, erhöht sich die möglich Zahl der Grundstücke und der Ge-

bäude im Vergleich zur Errichtung von Einzelhäusern. Dies hätte eine größere Verdichtung und eine engere Bebauung zur Folge. Bei möglichen zwei Wohneinheiten je Gebäude könnten insgesamt mehr Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus würde ein höherer Bedarf an öffentlichen Parkplätzen entstehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Stadt, daher ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Innerhalb der zulässigen Einzelhäuser im Gebiet WA 6 sind maximal acht Wohneinheiten je Einzelhaus und im Gebiet WA 7 sind maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Für diese Gebiete ist es das städtebauliche Ziel, das Angebot für Geschosswohnungsbauten zu ergänzen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden unterschiedliche Festsetzungen für die Kubatur der künftigen Wohngebäude getroffen. Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Geschossigkeit, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der zulässigen Dachformen und -neigungen.

Innerhalb des Gebietes WA 6 sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Um zu große Höhenunterschiede zwischen dieser mehrgeschossigen Bebauung und der angrenzenden Einfamilienhausbebauung auszuschließen, werden für das angrenzende Gebiet WA 1 zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Gebiet WA 2 werden mit den getroffenen Festsetzungen, maximal ein Vollgeschoss, auch Belange des Immissionsschutzes beachtet.

Im Übergang zum freien Landschaftsraum im Osten des Plangebietes sowie im Süden in Nähe werden die Festsetzungen mit einem zulässigen Vollgeschoss und steilgeneigten Dächern an die vorhandene Bebauung (Gebiete WA 4 und WA 5) angelehnt.

Im zentralen Bereich des neuen Wohngebietes (Gebiet WA 3) sind sowohl ein- sowie zweigeschossige Gebäude zulässig. Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern können auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Für das Gebiet WA 7 sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. Ziel ist hier die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Die konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes (Gebäudehöhe).

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Zur Herstellung eines Planums sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einem Maß von 0,50 m zulässig. Durch die festgesetzten zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen besteht die Möglichkeit, kleinflächige Höhenunterschiede im Gelände auszugleichen.

Die überbaubaren Flächen werden in den Gebieten WA 1 bis WA 5 durch Baugren-

zen bestimmt. In der Regel halten diese innerhalb der benannten Gebiete einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten, der verkehrlichen Erschließung dienenden Planstraßen ein.

In den Gebieten WA 1 bis WA 5 ist die Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind nur die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt und die Nutzung dieser Zufahrt als offener Stellplatz zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der Bereich seitlich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3 m gemessen von der Planstraße bzw. von öffentlichen Flächen (Fußwege, Grünflächen) als Vorgartenbereich.

Innerhalb des Gebietes WA 7 ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Diese Flächen sind im Norden des Gebietes WA 7 angeordnet. Daran schließt sich südlich die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude an. Die übrigen Grundstücksflächen sollen eine Grüngestaltung erhalten und dem Aufenthalt dienen.

Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete

Die nördlichen Bereiche des Teilbereiches 1 sollen, wie bereits ursprünglich festgesetzt, als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Nummerierung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches orientiert sich an der bereits bestehenden Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Ausformung der Gewerbegebiete wurde im Zuge der vorliegenden Änderung aufgrund der aktuellen Katastersituation, dem zu berücksichtigenden Lärmschutzwall sowie der Neuordnung der Verkehrsflächen optimiert.

In dem Gewerbegebiet GE 2 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 3 und 4 sind Vergnügungsstätten (nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 ist die Nutzung nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 - Gewerbebetriebe aller Art – nur eingeschränkt zulässig. Es sind innerhalb des GEe 3 nur Einzelhandelsbetriebe ohne innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Dies betrifft an diesem Standort Uhren und Schmuck, fotooptische Geräte, Schreibwaren und Bücher, Musikalien, Textilien, Glaswaren, Porzellan, Spielwaren- und Sportartikel. Schallplatten, Elektroartikel, Schuhe und Lederwaren und Drogerieartikel.

In dem Gewerbegebiet GE 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe4 ist die Nutzung nach § 8 Abs.1 Nr.1 - Gewerbebetriebe aller Art nur eingeschränkt zulässig. Einzelhandelsflächen sind hier nur im Zusammenhang mit zugeordneter Produktion und einer max. Verkaufsraumfläche (VKRFL) von 400 m² zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe sowie der zulässigen Vollgeschosse sieht der Bebauungsplan eine Staffelung vor. Zum Plangebietsrand reduzieren sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vollgeschosse. Für das nördlich gelegene Gebiet GE 2 wird die Gebäudehöhe mit maximal 8,0 m und für das östlich gelegene Gebiet GEe 4 mit 10,0 m im Übergang zum freien Landschaftsraum bestimmt. Innerhalb dieser Gebiete sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für das Gebiet GE 3, das sämtlich von Baugebieten umgeben ist, sind maximal dreigeschossige Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 12,0 m zulässig. Einheitlich werden die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 bestimmt.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes (Gebäudehöhe).

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt durch die Planstraße A, die an die Straße „Am Wiesengrund“ anbindet und in einer Wendeanlage mündet.

Sonstiges

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aufgrund der Summationswirkungen gilt bei solchen Anlagen das "Windhundprinzip". Dieses ist jedoch dazu geeignet, nachbarliche Spannungen entstehen zu lassen. Daher soll durch den Ausschluss der Kleinwindkraftanlagen das mögliche Spannungsfeld nicht erst entstehen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Raum werden öffentliche Besucherparkplätze eingeordnet. Nähere Ausführungen dazu sind in Teil 1 – Begründung unter Punkt 2.4 enthalten.

Die Behandlung der Umweltbelange erfolgt gesondert im Teil 2 – Umweltbericht. Hier werden auch Erläuterungen zum geplanten Grünkonzept zu den gestalterischen Maßnahmen sowie den erforderlichen Ausgleichmaßnahmen getroffen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen, um das Ortsbild positiv zu beeinflussen.

Als zulässige Farben zur Dacheindeckung der Hauptgebäude in den Wohngebieten bestimmt die Stadt ein breiteres Spektrum. In dieser Innenbereichslage sind Farben von rot über braun bis hin zu schwarz sehr gut vorstellbar und mit den Zielsetzungen der städtebaulichen Gestaltung vereinbar. Glänzende Dacheindeckungen und Farben, wie beispielsweise grün und blau, sind zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen. Daher sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gebieten WA 1 bis WA 7 nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Tonziegel oder ebensolche Betonpfannen zulässig.

Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden in den Wohngebieten sind außerdem Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrünten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Die Wirkung im Orts- und Landschaftsbild von Dächern mit Dachneigungen kleiner als 5° sind geringer, daher sind für diese auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig. Dennoch ist zum Schutz des Ortsbildes das Mauerwerk über das Niveau des Daches hochzuziehen (Ausbildung einer Attika).

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie insgesamt 35% der jeweiligen Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

Dächer von Nebengebäuden können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden. Nebengebäude haben im Ortsbild eine untergeordnete Wirkung und sind darüber hinaus in den Gebieten WA 1 bis WA 5 nur in bzw. hinter der Hauptgebäudeflucht zulässig. Daher sind diese mit anderen Dacheindeckungen und -formen als die Hauptgebäude zulässig.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Fassaden in den Gebieten WA 1 bis WA 7 sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Der Blockhausstil ist unzulässig. Putzfassaden sind wie Holzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Rot-, Beige-, Braun- oder Grautönen zulässig. Bei der Verwendung von Sichtmauerwerk ist dieses in den Farben rot, rotbunt, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen. Eine Ver-