

Bebauungsplan der Hansestadt Wismar Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ – Wiederkehrende Fragestellungen und die entsprechenden Antworten der Planung

Wird das geplante Wohngebiet in das Landschaftsschutzgebiet (LSG Küstenlandschaft Wismar-West) hinein entwickelt?

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar nur zu einem sehr geringen Teil und ausschließlich mit Grünflächen im westlichen Randbereich überlagert. Bauflächen oder Straßenverkehrsflächen wurden nicht innerhalb des LSG geplant. Die Lage des Landschaftsschutzgebietes wurde in den Bebauungsplan zur Verdeutlichung der Grenzen zwischen den Bauflächen und dem Schutzgebiet übernommen. Mit der Ausweisung einer Grünfläche als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes soll ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich und nachhaltig gesichert werden. Die Planung wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt.

Wird das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und die darin befindliche Vorgabe – Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch die Planung unterlaufen?

Die vorliegende Bauleitplanung (B-Plan Nr. 82/13) nimmt bei der Formulierung und Untermauerung ihrer Planungsziele Bezug auf das ISEK (siehe Begründung B-Plan, Pkt. "1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel", "6.1 Planungsziele").

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich der Lage und Qualität bereits im Gliederungspunkt 6.2 „Städtebauliches Konzept“ formuliert. Diese werden für die Überprüfung der Standortalternativen hinsichtlich Qualität und Quantität im Vergleich zu anderen Standorten zugrunde gelegt (siehe Begründung B-Plan, Pkt. "6.3 Überprüfung der Standortalternativen"). Der Stadtteil Wendorf ist der einwohnerstärkste Stadtteil von Wismar. Hier findet insbesondere in Verbindung mit dem neuen Wohngebiet B-Plan 71/08 „Wohnpark Erwin Fischer Str.“ eine sinnvolle Ergänzung / Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung des gesamten Stadtteiles statt.

Wie stark wird der Küstenwald für die Erschließung des neuen Wohngebietes in Anspruch genommen?

Für die Herstellung der Zufahrtsstraße in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist eine Waldumwandlung erforderlich. Es wurde ein Antrag auf Umwandlung einer Waldfläche für eine Fläche im Randbereich des Küstenwaldes gestellt, die ca. 2% der Gesamtfläche des Küstenwaldes in Seebad Wendorf ausmacht. Hierbei handelt es sich im Detail um die Fällung von 34 Bäumen im Randbereich des Waldes (wobei sich darunter auch Bäume befinden, die aufgrund ihres Zustandes als abgängig eingeschätzt werden können) und die anschließende Inanspruchnahme der frei werdenden Fläche für die notwendige Erschließungsstraße.

Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 82/13 begründet (siehe Begründung B-Plan Pkt. "6.2 Städtebauliches Konzept", "6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche", Pkt. "7.12 Wald und Waldabstand", Pkt. "11 Verkehrliche Erschließung", Antrag auf Waldumwandlung vom 08.09.2015), sowohl im Hinblick auf die Entwicklung des Wohngebietes in dieser Lage als auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (Variantenuntersuchung, siehe Begründung B-Plan Pkt. "11 Verkehrliche Erschließung").

Seitens des zuständigen Forstamtes Grevesmühlen wurde mit Bescheid vom 25.01.2016 eine Umwandlungsgenehmigung erteilt. Der Bescheid enthält konkrete Angaben zu den aufzuforstenden Flächen. Als Ausgleich für diesen Eingriff in den Waldbestand ist im Verhältnis 1:3 (höchste Kategorie gem. Walderhaltungsabgabenverordnung) eine Erstaufforstung auf somit 3.501 m² mit rund 120 neu anzupflanzende Bäumen im direkten Anschluss an die südliche und westliche Grenze dieses Küstenwaldes festgesetzt. Somit wird eine Kompensation im Verhältnis 1:3 direkt an Ort und Stelle umgesetzt.

Im Zuge der Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung wurde auch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg beteiligt.

Die Vereinbarkeit der Aufforstung mit den durch die Untere Naturschutzbehörde zu vertretenden und zu prüfenden Umweltbelangen wurde durch die Untere Naturschutzbehörde in Beteiligungsverfahren der Forst geprüft.

Findet durch das neue Wohngebiet eine Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Rudolf-Breitscheid-Straße statt und besteht ein erhöhtes Gefahrenpotentiale an der neuen Buswendeschleife?

Die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 82/13 betrachtet (siehe Begründung Pkt. "10.2 Lärmimmissionen" ab Seite 52).

Die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrszunahmen außerhalb des Plangebietes bildet die projektbezogene Verkehrsuntersuchung des Büros LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH. Es erfolgte eine gutachterliche Beurteilung der daraus resultierenden Schallemissionen. Die Ergebnisse der Betrachtung sind sowohl der Begründung des Bebauungsplanes (siehe Pkt. "10.2 Lärmimmissionen" ab Seite 52) als auch dem Gutachten selbst (Gutachten 15-08-1 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ..., Pkt. 5.4) zu entnehmen.

Die neue Endhaltestelle / Buswendeschleife wurde gemäß aktuell geltender technischer Anforderungen und gemäß der darüber hinausgehenden Forderungen der Abteilungen Planung und der Abteilung Verkehr der Hansestadt Wismar geplant, um eine Gefährdung auszuschließen.

Welche „weichen“ architektonische Vorgaben – Qualität der Bebauung werden für das Baugebiet getroffen? Bekommt das Wohngebiet ein eigenes Gesicht?

Die Hansestadt Wismar macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu:

- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- Gebäudehöhen und
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen und die Identität des Gebietes herauszubilden.

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in weißen und hellgrauen Farbtönen getroffen.

(siehe Begründung B-Plan, Pkt. "8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen" ab Seite 41, ebenso Text – Teil B, Pkt. III).

Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden (siehe auch Begründung B-Plan, Pkt. "6.2 Städtebauliches Konzept").

Warum wird ein Lärmschutzwall zwischen der Wohnbebauung und der Median Klinik notwendig?

Eine räumliche Trennung der schützenswerten Wohnnutzung von der Median-Klinik (Gewerbebetrieb) ist entsprechend des Zieles der Minimierung des Flächenverbrauches nicht realisierbar. Es wurden somit andere Maßnahmen und Möglichkeiten des Schallschutzes (Schutz der Wohnbebauung vor den Schallemissionen des Lieferverkehrs der Mediantlinik) im Rahmen der Konfliktbewältigung geprüft.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse zu den Schallemissionen und -immissionen wurden nunmehr aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Lärmquellen untersucht, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles (ggf. eine Kombination aus Wall und Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 4,50 m, zum Rand hin auslaufend auf eine Höhe von 3,00 m, wird als geeignet angesehen gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet zu gewährleisten und entspricht allen einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzes (siehe Begründung B-Plan, Pkt. "10.2 Lärmimmissionen" ab Seite 48)

Es wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. (siehe Begründung B-Plan, Pkt. "7.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" und Pkt. "7.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes").

Können im neuen Baugebiet Ferienwohnungen errichtet und betrieben werden? Wird im Gebiet „Tür und Tor“ für den Privattourismus geöffnet?

Es sollen in diesem Bereich keine Ferienwohnungen entwickelt werden. Deshalb werden die Gebietsfestsetzungen als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt (siehe Begründung, B-Plan, Pkt. "6.2 Städtebauliches Konzept", hierzu ab Seite 17).

Laut Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Greifswald vom 28.12.2007 (Az. 3 M 190/07) sind Ferienwohnungen in einem von der Gemeinde festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten wird bspw. noch ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht (siehe Begründung B-Plan, Pkt. " 7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden").

Wie ist die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit den Zielen der Raumordnung und des sparsamen Flächenverbrauches vereinbar?

Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen, den Zielen der Stadt und ihrer Entwicklung sowie der Absicht zur Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar, abzuwägen.

Es ist wichtig, das Angebot für Wohnbaugrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzuhalten, um nicht nur die Kernstadt Wismar, als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und nicht zuletzt auch als attraktiven Hochschulstandort zu stärken sondern insbesondere in Hinblick auf die Einwohnerentwicklung zu einem positiven Saldo zu gelangen. Es muss mittelfristig eines der wesentliche Ziele der Hansestadt Wismar sein, zumindest den „Status Quo“ an Einwohnern zu halten oder noch besser die Zahl positiv zu beeinflussen. Nicht zuletzt, um die wertvollen Arbeitsplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben auch zukünftig mit entsprechendem Fachpersonal besetzen zu können, muss in Wismar insbesondere auch für Familien ein adäquates Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden. Es ist raumordnerisch geboten die Siedlungsentwicklung auf die Ober- und Mittelzentren zu konzentrieren und eher an diesen Standorten Flächenumwandlungen zuzulassen, als eine sehr kleinteilige Zerschneidung von Landschaftsräumen sowie von Kultur- und Ackerflächen im ländlichen Raum.

Des Weiteren sind im Landkreis Nordwestmecklenburg weitreichende Flächen als hochwertigere Böden zu bewerten (siehe Begründung B-Plan, Pkt. "6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche").

Unter Bezug auf das aktuelle Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) ist es wichtig, den Standort Wismar auch zur Stabilisierung der ländlichen Räume im Umlandraum zu stärken.

Wird durch das neue Wohngebiet eine Mehrbelastung für das gesamte Umfeld generiert?

Die Auswirkungen der Planung auf alle im Umfeld des neuen Wohngebietes existierenden Schutzbedürftigkeiten, wurden betrachtet, eine detaillierte Begründung ist im Bebauungsplan dargelegt (siehe Begründung B-Plan, insbesondere Pkt. "14. Auswirkungen der Planung").

Die Umweltbelange wurden in Bezug auf nationale und Schutzgebiete von europäischer Bedeutung überprüft. Eine gesamtheitliche Betrachtung mit den Auswirkungen, die von Einwohnern des Stadtteils ausgehen können, ist erfolgt. Im Ergebnis konnten alle Auswirkungen mit den Zielen und Schutzbedürftigkeiten im Umfeld in Einklang gebracht werden, wodurch die jeweiligen positiven Stellungnahmen bzw. Genehmigungen der zuständigen Fachbehörden im Verfahren erteilt wurden.

Gesamtbetrachtung aller Fragestellungen im Rahmen der Bauleitplanung

Die komplexe Betrachtung der städtebaulichen und Umweltbelange findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan und dem zugehörigen Umweltbericht sowie in den zugehörigen Fachgutachten. Alle Unterlagen waren Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung und konnten während dieser Zeit eingesehen und mit den Mitarbeitern des Bauamtes diskutiert werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Rahmen der zusätzlich bei jeder Bauleitplanung angebotenen Informations- und Erörterungsterminen (werden zusammen mit der Bekanntmachung der jeweiligen Auslegung bekannt gegeben) die entsprechenden Fragen zu stellen.