

Gemeinde Hornstorf

HO/447/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 79/11-1 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost -
Bereich Allgemeines Wohngebiet" der Hansestadt Wismar (Entwurf v.
01.12.2023)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 01.02.2024 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung)	18.03.2024	N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	22.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 79/11-1 "Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Allgemeines Wohngebiet" der Hansestadt Wismar (Entwurf v. 01.12.2023) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 12.03.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Planungsziel:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79/11 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung bzw. Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Südosten der Stadt, für die Errichtung einer Eigenheimbebauung sowie für den Bau eines Alten- und Pflegeheimes geschaffen werden. Des Weiteren sollte im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Ziel dieser Festsetzung war die Errichtung einer Schule mit allen, auch sportlichen, Nutzungen, die zum Betrieb einer Schule erforderlich sind.

Insgesamt sollte dadurch eine seit Jahren ungenutzte, innerstädtische Brachfläche sinnvoll um-genutzt und zu einem attraktiven Siedlungsteil entwickelt werden. Mit dieser Planung sollte so die Lücke zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnbebauung am Lenensruher Weg bzw. der Arndtstraße geschlossen und ein Bebauungszusammenhang hergestellt werden. Mit der Beräumung und Wiedernutzbarmachung der Fläche wird im Vergleich zum jetzigen Zu-stand des Areals ein erheblicher städtebaulicher Missstand beseitigt.

Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes erforderten eine sehr differenzierte Betrachtung der erschließungstechnischen und -rechtlichen Notwendigkeiten. An dieser Stelle sollen in diesem Zusammenhang insbesondere die erforderlichen

Schallschutzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Schulbusversorgung und Sicherstellung einer gefährdungsfreien Straßenquerung genannt werden.

In der Vergangenheit wurde deutlich, dass die Behandlung und Lösung dieser Problemstellungen innerhalb eines Bauleitplanes nicht zur Zufriedenheit aller Akteure erfolgen konnte. Die Stadt entschied sich daher im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern dazu, den Bebauungsplan Nr. 79/11 zu teilen. Damit wurde der organisatorische Rahmen zur vertraglichen Lösung aller offenen Fragen geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 79/11 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost“ wird somit in die Bebauungspläne Nr. 79/11/1 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Allgemeines Wohngebiet“ und Nr. 79/11/2 mit der Gebietsbezeichnung „Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule“ geteilt.

Betrachtet man die beiden nun getrennten Teile des Ursprungsplanes im Zusammenhang, wird deutlich, dass die von der Stadt ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzeption keine wesentlichen Änderungen erfahren hat. Lediglich die dezidierte Absicht, einen Kindergarten oder eine Einrichtung für das altengerechte Wohnen zu errichten, wurde aufgegeben. Das Ziel besteht nunmehr in der Errichtung von Wohngebäuden.

Die nachfolgenden Ausführungen in dieser Begründung beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 79/11/1 mit der Gebietsbezeichnung „Lenensruher Weg Ost - Bereich Allgemeines Wohngebiet“. Sofern für das Verständnis der geplanten Gesamtbebauung erforderlich, werden die Inhalte der Schulstandortplanung dargestellt.

Die Bebauung mit Wohngebäuden im südlichen Teil der Brache entspricht den geänderten Planungszielen der Stadt für dieses Gebiet. Ursprünglich waren lediglich eine straßenbegleitende, einzeilige Wohnbebauung und im östlichen Bereich Grünflächen vorgesehen.

Die Grünflächen sollten für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Nutzung zeichnete sich jedoch in den vergangenen Jahren für den Bereich des ehemaligen Betonplattenwerks östlich des Lenensruher Weges nicht ab. Auch westlich des Lenensruher Weges wurde eine Teilfläche des ehemaligen Betonplattenwerkes in den letzten Jahren durch Einzelhäuser, überwiegend in Form von Stadtvillen, bebaut. Insofern fügt sich die geplante Bebauung in das städtische Umfeld ein.

Im Rahmen der Planung werden neben den städtebaulichen und naturschutzfachlichen Aspekten insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange geprüft und dargestellt. Dazu wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Rostock, mit Stand vom 31. Mai 2021 erarbeitet, die in Kapitel 5 näher betrachtet wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79/11/1 erfolgte im Verfahren der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar eine entsprechende Anpassung der Flächendarstellungen.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

Keine