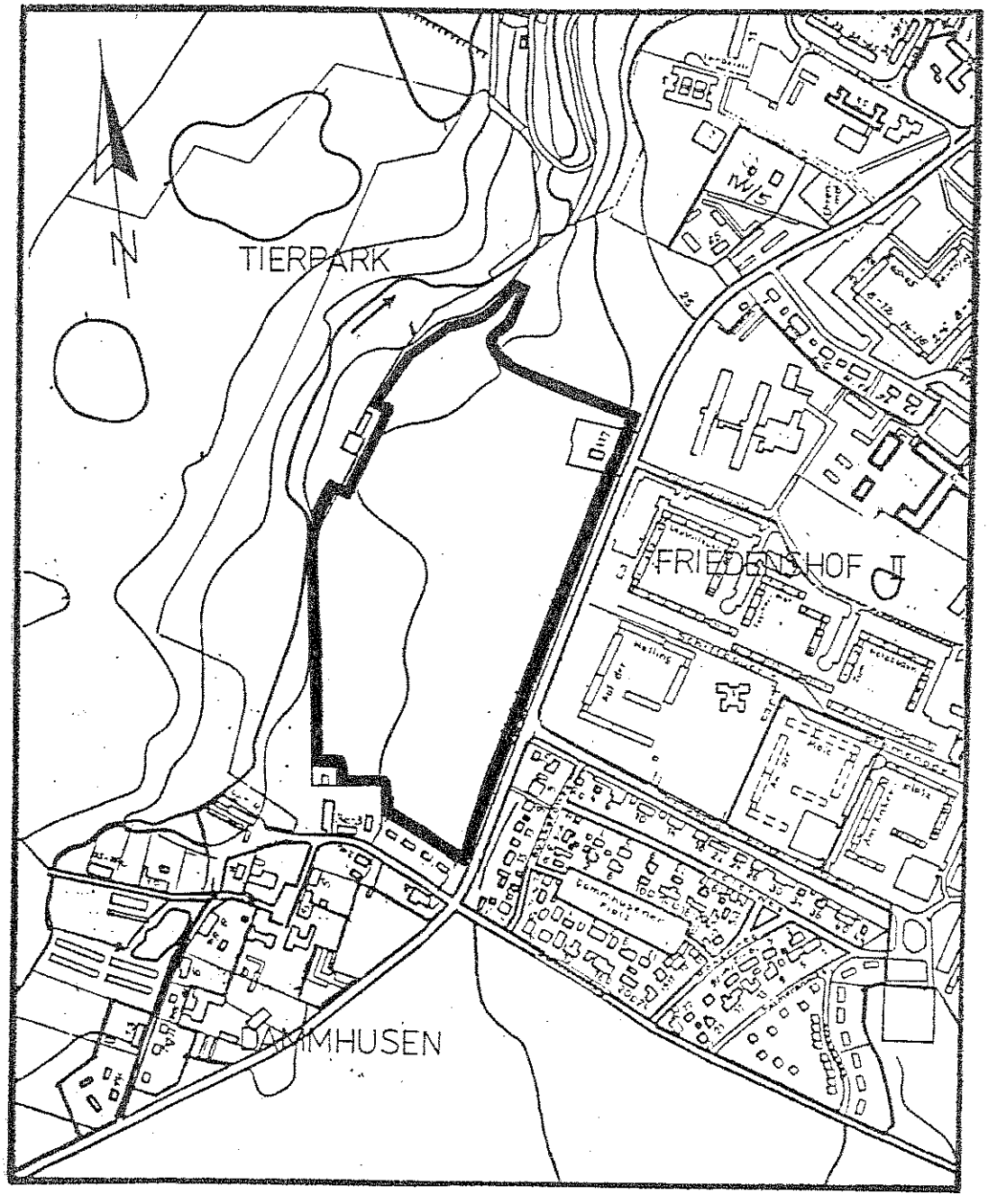
B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (8) Bau GB)

zum Bebauungsplan - VI. BA Friendeshof II -

Fassung Februar 1991

Lageplanausschnitt



1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch der BRD (Bau GB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I, S. 1093)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GBl. I, S. 132)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan VO) (§ 5, Abs. 2 Bau GB)

- Gesetz über die Bauordnung (Bau O) vom 20. Juli 1990 (GBl. I, Nr. 50)

- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar Okt. 1990 (Beschluß vom 26. Juli 1990 und 14.11.1990)

...

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	14,00 ha
Wohngebiete	7,13 ha
- sozialer Wohnungsbau	4,83 ha
- Fläche für Eigentumswohnungen	0,50 ha
- Fläche für Reihenhäuser	0,91 ha
- Fläche für Doppelhäuser	0,19 ha
- Fläche für Einzelhäuser	0,49 ha
- Fläche für Einzelhäuser mit Gewerbe	0,21 ha
Gewerbliche und soziale Einrichtungen	1,70 ha
- SB-Markt	0,31 ha
- soziale Einrichtung	0,47 ha
- Kindergarten	0,25 ha
- sonstige Einrichtungen	0,67 ha
Grünflächen	2,53 ha
- Boulevardgrün	0,16 ha
- Spielplatz	0,12 ha
- Bolzplatz	0,15 ha
- Tennisplatz	
- Sportplatz	0,99 ha
- Freifläche	1,11 ha
Verkehrsflächen	1,95 ha
- Stellplätze (öffentliche)	0,12 ha
- Fahrbahnfläche	1,05 ha
- Boulevardfläche	0,78 ha
Freiraum (Fußwege, Randgrün)	0,69 ha

2.2. Wohnungen gesamt

- in Geschoßbauten (Orientierungswert)	419 WE
- in Form von Eigentumswohnungen	20 WE
- in Reihenhäusern	24 WE
- in Doppelhäusern	4 WE
- in Einzelhäusern	12 WE

2.3. Stellflächen (gesamt)

	Bedarf	Abdeckung	öffentl. Plätze
Nördlicher Bereich	293	301	52
Südlicher Bereich	281	291	22 + 16 (im EH-geb:
gesamt	574	592	90

Stellplätze (zugeordnet)	592
Öffentl. Parkflächen	90
	682

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Wohngebiet Friedenshof II Wismars.

Begrenzung des Baugebietes

Norden: Vorbehaltsfläche des Medizinischen Zentrums

Osten: Philipp-Müller-Straße

Süden: vorhandene Eigenheimbebauung Dammhusen

Westen: Köppernitztal, Heimattierpark

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Planentwurf zum VI. BA wurde auf der Grundlage bestehender Generalbebauungspläne und des neu erarbeiteten Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Wismar erarbeitet.

Er stellt die geplante Flächenreserve für den Wohnungsbau in stadtnaher Lage dar. Das Gelände ist stark profiliert mit Gefälle nach Südwest und Nordwest und wurde landwirtschaftlich genutzt.
Z. Zt. befindet sich ein Holzhaus auf dem Plangebiet, das bereits leer steht und zum Abriß bestimmt ist.
Der vorhandene Grünbestand um das Holzhaus ist nicht zu entfernen, sondern weitestgehend zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen.

5. Planungsgrundsätze

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Wismar und der Bebauungskonzeption des Wohngebietes Friedenshof II wurde für den Bereich des VI. Bauabschnitts ein neuer Bebauungsplan erarbeitet.
Ziel des Bebauungsplanes ist eine, der topographischen Situation angepaßten, terassierten und zur Landschaft geöffneten Bebauungsform für den sozialen Wohnungsbau und für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen).

Im gesamten Plangebiet sollen ca. 419 WE im Geschoßbau, 20 WE in Form von Eigentumswohnungen und 40 Wohnungen als Reihen- und Doppel- bzw. Einzelhäuser entstehen.
Somit kann der Wohnraumbedarf für ca. 1.450 EW abgedeckt werden.
Es soll vor allem ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot für junge Familien geschaffen und das Konzept einer Bauweise mit Bezug zum Grünen verfolgt werden.
Für die Behinderten sind in jeder Wohngruppe (entsprechend Grundstückseinteilung) 2 - 3 Wohnungen behindertengerecht mit Bezug zum Freien zu konzipieren.

6. Inhalt der Planung

6.1. Bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung verschiedener Hausformen (Geschoßwohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser). Damit wird den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.
Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus erfolgte die Trennung in 2 Wohngruppen, getrennt durch einen Fußgängerboulevard, der in westlicher Richtung durch den Tierparkeingang begrenzt wird und in östlicher Richtung die Verbindung zu den gesellschaftlichen Einrichtunge des Hauptzentrums Friedenshof II und in Verlängerung zu den sozialen und kulturellen Einrichtungen Friedenshof I schafft.
Die Fußgängerverbindung zwischen dem V. und VI. BA ist durch einen Fußgängertunnel mit Rampenauffahrt unter der Philipp-Müller-Straße zu realisieren. So kann eine verkehrsfreie Verbindung zwischen den Wohngebietszentren erzielt werden.
Für den Bereich des Geschoßwohnungsbaus ist eine 2 - 4 geschossige Bebauung vorzusehen, wobei die 4-geschossige Bebauung im Boulevardbereich an der Philipp-Müller-Str. angeordnet wurde.
Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes wurde die Geschossigkeit zum Rand auf 3 und 2 Geschosse reduziert und mit Seitenversätzen abgetreppt.
Durch diese Bebauungsform wird vielen WE eine gute Sichtbeziehung in die Landschaft gewährt. Weiterhin wird im Westen in Richtung Heimattierpark die Bebauung mit kulturellen und gewerblichen Einrichtungen in 1 und 2-geschossiger Bauweise begrenzt.
Im Süden schließt sich an den mehrgeschossigen Wohnungsbau ein Eigenheimgebiet mit 1- und 2-geschossigen Eigenheimen an.
Dieses stellt den Anschluß an die vorhandene Eigenheimsiedlung her.
Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgte über 2 Stichstraßen mit Anbindung an die Philipp-Müller-Str.
Durch dieses System der äußeren Erschließung wurde versucht, den Fußgängerboulevard überwiegend verkehrsfrei zu halten und für die geplante Wohnbebauung eine maximale Wohnruhe in den Wohnhöfen zu erreichen. Die Zahl der zur Erschließung erforderlichen befahrbaren Gehwege wurde auf ein Mindestmaß begrenzt.
Die Anordnung der sozialen und kulturellen Einrichtungen und der Funktionsunterlagerungen erfolgte im Bereich des Fußgängerboulevards, um diese gesamte Zone als Erlebnisbereich zu gestalten.
Die befestigten Flächen sollen hier auf das erforderliche Maß beschränkt bleiben.
Mittels in Gruppen festgelegten Bäumen und einer ansprechenden Grüngestaltung sollte der Bereich für Märkte nutzbar sein und zum Verweilen und Spazieren einladen.

6.2. Erschließung

6.2.1. Verkehrssystem

Der VI. BA des Wohngebietes Friedenshof II ist über die Philipp-Müller-Str. an das städtische Hauptnetz angebungen.
Bei der Konzipierung des Verkehrssystems wurde das System der äußeren Erschließung zur Anwendung gebracht, damit erhält die zentrale Achse des VI. BA eine verkehrsfreie Fußgängerzone.
Die beiden Stichstraßen (A und B) sind als 7,00 m breite Sammelstraßen auszubilden.
Sie enden mit Wenden, die einen Durchgangsverkehr verhindern und damit auch der Verkehrsberuhigung dienen.
Diese Wenden werden ausgebildet mit Parkplätzen, Straßenbegleitgrün und den erforderlichen Durchfahrten auf den Boulevard.
Für die Erschließung des SB-Marktes ist eine Straße von 6,00 m Breite erforderlich.
Alle übrigen zur Erschließung der Wohnungen dienenden Straßen sind als Anliegerstraßen in 5,50 m Breite auszuführen.
Die Ausbildung der erforderlichen befahrbaren Gehwege hat in einer Breite von 3,50 m und ohne Hochbord zu erfolgen, um den Charakter eines Fußweges zu erhalten.
Die Bedienung des Wohngebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Buslinien "C", "D", "N2", die den VI. BA über die Philipp-Müller-Straße tangieren.
Im Bereich der Boulevardachse ist eine neue Haltestelle geplant.
An den Haltestellen sind Buswartehäuschen vorgesehen.
Das Buswartehäuschen an der Philipp-Müller-Str. stadteinwärts ist mit einem WC zu koppeln.

6.2.2. Parkplätze, Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für den mehrgeschossigen Wohnungsneubau werden in ebenerdigen Stellplatzanlagen untergebracht.
Die Zuordnung der Stellplätze ergibt sich aus der Planzeichnung.
Für die Eigenheimbebauung sind Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.
Stellplätze, die als Carports ausgebildet werden sollen, um einer erhöhten Lärmbelästigung entgegenzuwirken, sind in der Planzeichnung extra ausgewiesen. Die Wand und das Dach der Carports sind zu begrünen.
Die Parkmöglichkeiten für den SB-Markt sind auf dem Grundstück abzudecken. Die öffentlichen Parkplätze werden als Bestandteil der Erschließungsstraßen im Bebauungsplanbereich auf Parkstreifen untergebracht.

6.2.3. Knotenpunkte

Der Ausbau der Knotenpunkte, d. h. die Anbindung der Stichstraßen an die Mathias-Thesen-Straße erfolgt gemäß der Darstellung im Bebauungsplan.

6.2.4. Signalanlagen

Nach Fertigstellung des Wohngebietes werden vom Amt für Verkehrsanlagen Untersuchungen durchgeführt, inwieweit Signalanlagen erforderlich werden.

6.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Wärme vorgesehen.
Die Vorflutleitungen Regenwasser und Schmutzwasser vom IV. und V. BA liegen bereits im VI. BA, an diese sind die noch zu erstellenden Regen- und Schmutzwasserleitungen anzuschließen.
Dabei ist zu beachten, daß die OK EG-Fußboden der Wohnblöcke 0,50 m über Terrain nicht überschreiten soll.
Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken im Bereich Köppernitzbach abgeleitet.
Für die Wasserleitung wird die Ringleitung von der Druckstation bis zur Einbindung in die vorhandene Wasserleitung verlegt.
Das Wohngebiet wird nur mit Elektroenergie versorgt, eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.
Die zur Versorgung benötigten Trafostationen sind in Abstimmung Tiefbauamt-Stadtplanungsamt in den Bebauungsplan einzuordnen.
Eine gemeinsame Nutzung mit den HR-Stationen im Gebäude ist zu untersuchen.
Die Wärmeversorgung des Geschoßwohnungsbaus erfolgt über die zentrale Fernwärmeversorgung des Heizwerkes am Friedenshof, sie umfaßt die Primärheizkanäle und die Sekundärheizkanäle mit den erforderlichen HR-Stationen. Die unmittelbare Versorgung mit Wärme und Gebrauchswarmwasser für die Objekte erfolgt über die Sekundärheizkanäle. Für das Eigenheimgebiet ist eine individuelle Heizungsform einzusetzen, jedoch keine Ofenheizung.

6.4. Freiflächen

Das zu bebauende Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem landschaftlich besonders reizvollem Köppernitztal. Diese einmaligen landschaftlichen Gegebenheiten sollen unbedingt für die Einwohner dieses Wohngebietes erlebbar sein. Durch die äußere Verkehrserschließung sind gute Voraussetzungen für eine ruhige, vor allem dem Fußgänger vorzubehaltende Zone, gegeben. Durch die Stellung der Gebäude und die in Richtung Köppernitztal reduzierte Geschoßzahl sind für viele Wohnungen gute Blickbeziehungen zum Köppernitztal gewährleistet. Die öffentlichen Sport-, Spiel- und Erholungsflächen des Wohngebietes wurden am Rand des Gebietes zum Köppernitztal eingeordnet und mittels eines durchgehenden öffentlichen Fußweges erschlossen. Die schwierigen Geländeverhältnisse sollten für eine interessante Gestaltung der Flächen genutzt werden.
Im Planungsgebiet ist Großgrün derzeit nur in Form der wertvollen Alleebäume an der Philipp-Müller-Straße und im Bereich des zum Abriß vorgesehenen Holzhauses vorhanden.
Das vorhandene Großgrün ist so weit als möglich zu erhalten und in die Planung einzubeziehen.
Die Gestaltung der Freiflächen sollte folgende Prämissen beinhalten:

1. Die Erschließungsstraßen sind mit zusammenhängenden Alleepflanzungen zu versehen.

2. Der Fußgängerbereich sollte als öffentlicher Freiraum aufgefaßt und gestaltet werden. Der Anteil der befestigten, versiegelten Flächen, für die notwendigen Versorgungsfahrzeuge ist auf das absolute Minimum zu begrenzen.
   Baumpflanzungen aus hainartigen Gruppen und Reihen sollten das Erscheinungsbild des Raumes prägen.
   Es ist ein zum Spazieren, Verweilen, Spielen einladender Freiraum zu gestalten. Ein Brunnen könnte den Bereich am SB-Markt aufwerten, die Gestaltung auf den Bereich des zentral gelegenen Cafe's und den Tierparkeingang Bezug nehmen.

3. Die Flächen in den Wohnhofbereichen des Geschoßwohnbaus sollten durch massive Gehölzpflanzungen gegliedert und zur Straße abgeschlossen und mittels Spielflächen und flachwelligen Rasenflächen gestaltet werden. Günstige Wohn- und Besonnungslagen lassen die Anlage von Mieterterrassen vor den Erdgeschoßwohnungen zu. Mittels Rankhilfen ist Sichtschutz und Fassadenbegrünung möglich.
   Mit einer interessanten Gestaltung und so wenig wie möglich versiegelten Flächen sollten Freiflächen entstehen, die den Anwohnern zur Feierabenderholung dienen sollen.

4. Auch im Eigenheimgebiet sollten versiegelte Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Zur gestalterischen Aufwertung wurden an den, der Erschließung dienenden befahrbaren Wohnungen, auf den Grundstücken kleinkronige Blütenbäume vorgesehen.

5. Im direkten Anschluß an das Köppernitztal sollten die verbleibenden freien Flächen als öffentliche Freiflächen genutzt werden. Um die Nutzung der Flächen auch unabhängig vom Tierpark zu ermöglichen, sollte ein Fußweg die Flächen erschließen. Angelagert sind Spiel- und Tobeflächen für Kinder und die Freiflächen des Kindergartens. Die ausgewiesenen Sportflächen sollten den Einwohnern des Wohngebietes zur sportlichen Betätigung zur Verfügung stehen. Im Nordwesten des Planungsgebietes steht eine Fläche zur Verfügung, die bei Erweiterung durch Flächen des Tierparkes einen großen zusammenhängenden Spielbereich ergeben könnten, der sowohl vom Tierparkgelände als auch vom Wohngebiet erreichbar ist.
Die Gestaltung der öffentlichen Freiräume sollte geprägt sein durch Wiesenflächen mit Baumgruppen und Sitzmöglichkeiten und durch die Verwendung von vor allem heimischen Gehölzen im Bereich des Köppernitztales, die den Übergang in die landschaftlichen Bereiche herstellen.
Genaue Festsetzungen zu Baumarten, Charakter und Gestaltung der einzelnen Freiräume, zu Standorten und Systemen der Müllentsorgung, Befestigungsarten von Verkehrsflächen, wie Straßen und Parkplätzen und Wegeflächen sind aus den Festlegungen im Grünordnungsplan zu entnehmen.

7. Städtebauhygiene

7.1. Lärmschutz

Zu den Straßen, Parkstreifen und Parkplätzen wurden von der Wohnbebauung entsprechende Abstände eingehalten.
Aufgrund von Berechnungen des Umweltamtes kommt es im angrenzenden Wohnbereich zur Philipp-Müller-Straße zu Überschreitungen der zulässigen dB-Werte.
In der Satzung wurden daher Maßnahmen zur Einhaltung der dB-Zahlen gefordert.
Dazu gehören entsprechende bauliche Maßnahmen und die Einhausung von Stellflächen durch Carports (siehe Planzeichnung A).

7.2. Emissionsquellen

Eine Luftverunreinigung durch Schadstoffemissionen ist nicht vorhanden. Die dem Friedenshof II nächstgelegenen Emissionsquellen (Heizwerk Friedenshof I, Heizwerk KIB) befinden sich in einer Entfernung von 0,8 - 1,5 km nordöstlich der vorherrschenden Windrichtung. Somit müssen keine besonderen Schutzmaßnahmen getroffen werden.

7.3. Maßnahmen gegen Wind

Unter Berücksichtigung der für Wismar geltenden Windgrößen und -richtungen wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanes vorgenommen. Dem Wind entgegen stehen geschlossene Ecken; die Innenhöfe sind vor Durchgangswinden geschützt. Die sich im Südwesten befindlichen kulturellen und sozialen Einrichtungen sind durch Windschutzpflanzungen zu schützen.

8. Gestaltungsvorschriften

Die Planzeichnung (Teil A) sowie der Text (Teil B) enthalten Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen. Um eine differenzierte Gestaltung und dabei trotzdem geschlossen wirkende städtebauliche Einheit zu erreichen, werden für das in reizvoller landschaftlichen Umgebung gelegene geplante Wohnquartier baugestalterische Festsetzungen getroffen. Durch die Anordnung der Bebauung entstehen mehrere Räume mit unterschiedlicher Ausprägung. Der Charakter dieser Räume soll durch gestalterische Festsetzungen hervorgehoben werden.

9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 [illegible] Bau G erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 [illegible] Bau G und in der jeweils gültigen Fassung 10 v.H des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.