

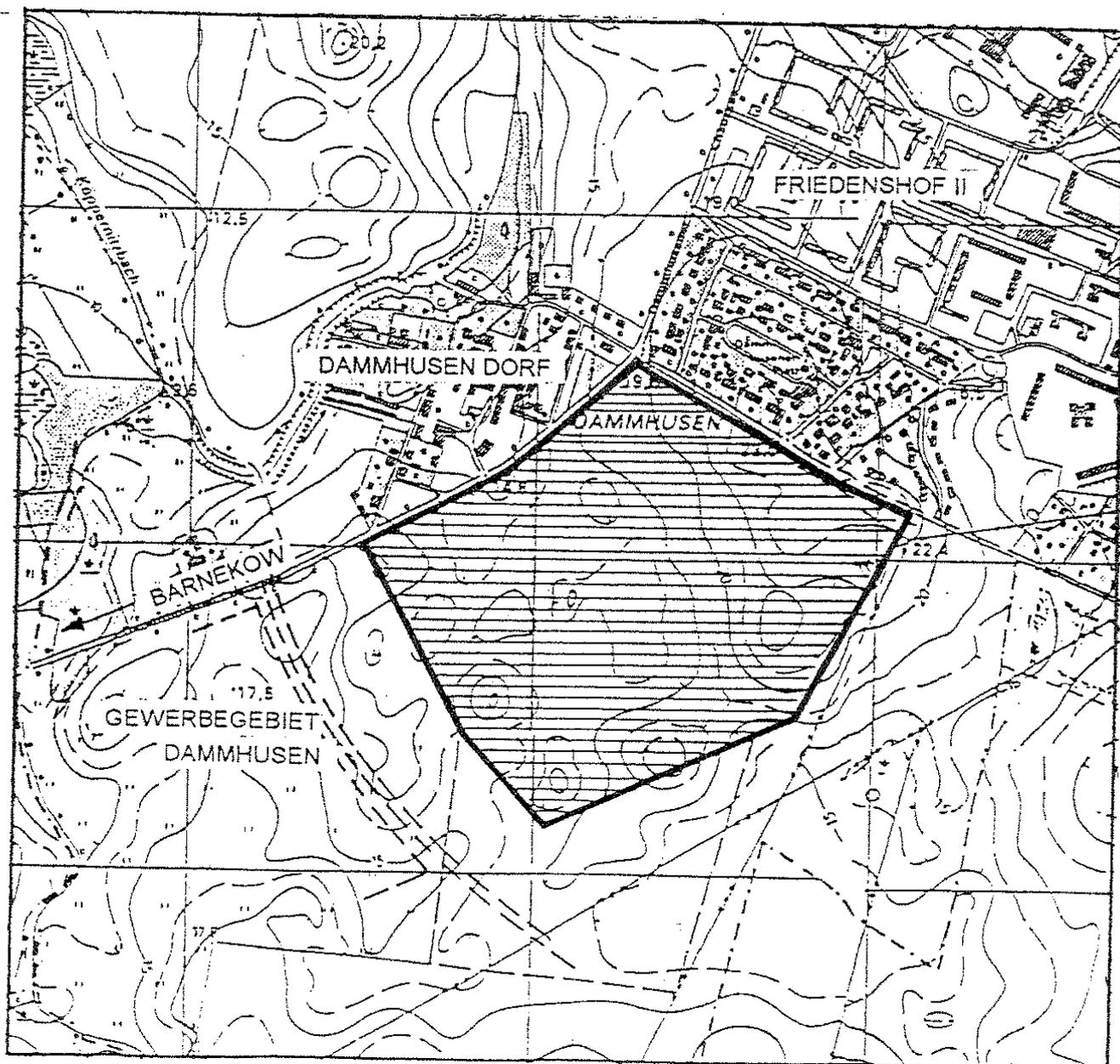
# BEGRÜNDUNG

( § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 27/91

- WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD -

Lageplanausschnitt



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27/92  
WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD IN WISMAR

-----

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

-----

Dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen war der Anlaß für die Hansestadt Wismar für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit den zuständigen Planungsbehörden erfolgte die Festlegung des Plangebietes und dessen Ausdehnung.

Das Wohngebiet Dammhusen Süd ist für eine Wohnbebauung mit Eigenheimen als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser und mehrgeschossigem Wohnungsbau einschließlich der dazugehörigen Infrastruktur, wie Wohngebietszentrum, Kindertagesstätte, Schule und Hotel vorgesehen.

Die Gesamtplanung des Gebietes ist auf die Gestaltung eines eigenständigen und abgeschlossenen Bebauungskomplexes mit Stadtteilcharakter für ca. 3000 Einwohner ausgelegt.

Das Wohngebiet Dammhusen Süd schließt sich in südwestlicher Richtung an die Wohngebiete "Friedenshof" und "Dammhusen" an.

Plangebietsgrenzen sind:

im Nordwesten - die Dammhusener Chaussee

im Nordosten - der Dammweg

im Südosten - durch Ackerflächen

im Südwesten - durch eine geplante Umgehungsstraße mit anschließendem Gewerbegebiet

Mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt.

2. Grundlagen der Planung

-----

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 / S. 58).

Die Planung des Gebietes basiert auf dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, der diese Fläche als Wohnbaufläche ausweist.

Auf Grundlage des Paragraphen 9 (4) BauGB i. V. m. Paragraph 83 (4) der Bauordnung (BauO) wurden mit dem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besonderen Anforderungen erlassen. Kartengrundlage ist der amtliche Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1000.

### 3. Geltungsbereich

-----

Plangebiet: Hansestadt Wismar  
Gemarkung Wismar  
Flur: 74 a; 74 c; 74 d  
Flurstücke: 2763; 2764; 2767; 2783; 2784; 2785;  
2786; 2787; 2788/1; 2788/2; 2789;  
2790; 2791; 2792; 2793; 2880/1; 2880/2

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes festgesetzt und umfassen eine Fläche von ca. 35 ha. Davon sind 29 ha Bauflächen und ca. 6 ha Grünflächen.

### 4. Festsetzungen

-----

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

-----

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß Paragraph 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um den Wohngebietscharakter zu wahren, Nutzungskonflikte auszuschließen und der Zweckbestimmung des Gebietes planerisch Rechnung zu tragen, erfolgte eine differenzierte Festsetzung innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Das bedeutet, daß bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, ausnahmsweise zugelassen, vertikal gegliedert bzw. Teilflächen mit Zweckbestimmungen versehen werden.

Die Bauflächen "36" und "37" sind für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Ziel und Zweck dieser Festsetzungen begründen sich aus dem planerischen Gesamtkonzept, wie sie aus dem Punkt 1. der Begründung hervorgehen.

Mit der Stadtteilentwicklung und Schaffung von Wohnraum für ca. 3.000 Einwohner müssen auch die Infrastruktureinrichtungen, die im direkten Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen und wohngebietsverträglich sind, geplant werden. x ergän:

Die Standortwahl erfolgt unter Berücksichtigung einer günstigen Verkehrserschließung im Zentrum des Wohngebietes.

Die für den mehrgeschossigen Wohnungsbau vorbehaltenen Flächen (WA 24, WA 25, WA 26, WA 34 und WA 35), die den Grünzug begleiten, sollen hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt werden.

Um die Attraktivität in diesem, den Fußgängern vorbehaltenen Bereich zu erhöhen, ist eine geschäftliche Nutzung nur in der Erdgeschoßzone erwünscht.

*W. L. D. J.*



## Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß Paragraph 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der jeweiligen Baugebiete selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

-----

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan baugebietsweise als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugspunkte der Höhenmaße sind die im Erschließungsprojekt festzulegenden Geländehöhen in den jeweiligen Baugebieten.

### 4.3. Bauweise

-----

Die Baugebietsteile mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise sollen eine Bebauung mit Hausgruppen über 50 m Baulänge ermöglichen.

### 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

-----

Um den städtebaulichen Raum nicht einzuengen und eine günstige städtebauliche Ordnung zu erreichen, wird die Errichtung von Nebenanlagen im straßenseitigen Bauraum eingeschränkt.

## 5. Verkehrsflächen

-----

Das Wohngebiet wird durch zwei Straßen an das vorhandene Stadtstraßennetz angebunden. Hauptzufahrt ist die Planstraße "A" mit Anschluß an die Dammsener Chaussee.

Die zweite Zufahrt (Planstraße "E") schließt an den Dammweg an. Für notwendige Maßnahmen zum Kreuzungsausbau sind Vorbehaltsflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Das innere Straßennetz wird aus Haupt- und Nebenstraßen und Mischverkehrsflächen gebildet. Die Hauptstraße (Planstraße "B") ist als Ringstraße geplant. Von dieser werden die einzelnen Wohngebiete sternförmig durch Nebenstraßen bzw. Mischverkehrsflächen erschlossen.

Für den öffentlichen Stellplatzbedarf sind entlang der Planstraßen bzw. auf den Mischverkehrsflächen Stellflächen in Verbindung mit Straßengrün angeordnet. Im Bereich des Grünzuges wird die Planstraße "B" verkehrsberuhigt ausgebildet.

Entlang der Dammsusener Chaussee ist ein überregionaler Geh- und Radweg geplant. Dieser bindet in ein Geh- und Radwegesystem innerhalb des Wohngebietes ein. Die Wegeführung ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Die Mischverkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich gemäß Paragraph 42 Abs. 4 a StVO festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- und Entladen.

Im Bereich der Hauptzufahrt zum Wohngebiet sind gemäß der Straßenbaurichtlinien Sichtfelder für eine Anfahrtsicht ausgewiesen. Der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Bereich an der Dammsusener Chaussee wird über ein Planfeststellungsverfahren zur künftigen Westtangente planfestgestellt. Er stellt laut Aussage des Straßenbauamtes Schwerin den max. erforderlichen Flächenbedarf für die planfestzustellende Anbindung der Westtangente an die Dammsusener Chaussee dar, so daß eine Unterschreitung zugunsten eines größeren Abstandes zum Wohngebiet Dammsusener Süd möglich bleibt.

#### 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

-----

##### Wasserversorgung

-----

Das Wohngebiet wird über das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wismar versorgt. Im Wohngebiet wird eine Ringleitung DN 200 verlegt. Die Einspeisung erfolgt in die vorhandene DN 200 im Dammsweg und die vorhandene DN 200 in der Dammsusener Chaussee.

##### Regenwasserableitung

-----

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserleitungen einem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt. Vom Regenrückhaltebecken aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Köppernitzbach (Vorflut). Es wird angestrebt Oberflächenwasser, auch geringfügig, vor Ort versickern zu lassen.

## Schmutzwasserableitung

-----

Das Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen im freien Gefälle dem vorhandenen Abwasserpumpwerk Dammsen zugeführt. Alle zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im öffentlichen Verkehrsraum zu führen. Notwendige Leitungsrechte sind als Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Grundstücke.

Im Zuge der Baufreimachung ist eine vorhandene Erdgasleitung (DN 150-St HD, Gasleitung Wismar - Grevesmühlen) parallel zu einer zweiten vorhandenen Erdgasleitung (300 St - PN 40) umzuverlegen. Die Leitungsführung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zu den Erdgasleitungen sind Sicherheitsabstände von 6 m einzuhalten. Dieser Bereich darf nicht durch Gebäude überbaut werden. Bauliche Anlagen wie z. B. Stellplätze dürfen auch innerhalb des Sicherheitsabstandes errichtet werden.

## 7. Grünflächen

-----

Mit dem Bebauungsplan werden umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Das Wohngebiet wird durch einen Grüngürtel unterschiedlicher Breite eingefasst. Diese Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Grünflächen geplant. Im Übergang zur freien Landschaft werden die Pflanzstreifen als naturnah aufgebaute Hecke festgelegt. In einem Bereich wird der Grüngürtel bis an das Wohngebietszentrum herangeführt. Dort wird die Grünfläche als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und einer Wasserfläche gestaltet.

Im Straßenraum und auf den Mischverkehrsflächen ist das Anpflanzen heimischer Laubbäume festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird für das Wohngebiet ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Alle Anpflanzungen, Gestaltungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen, sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes herzustellen.

Als Ausgleichsfläche für das geforderte Kompensationsvolumen entsprechend Paragraph 8 Bundesnaturschutzgesetz wird der westliche Bereich zwischen dem in Verbindung mit der zukünftigen Westtangente entstehenden Lärmschutzwall und der Baugebietsgrenze vorgesehen.

Das Entwicklungsziel für diesen Bereich wird im Grünordnungsplan vorgegeben.

Der aus dem Eingriff in die beiden vorhandenen Sölle erforderliche Ausgleich wird entsprechend den Auflagen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur durch die Schaffung eines neuen Kleingewässers mit naturnaher Gestaltung in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes erbracht.

Die entsprechende Gestaltung und Bepflanzung wird im Grünordnungsplan vorgesehen. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Gestaltungsbereiches des B-Planes werden parallel zum Satzungsbeschuß durch einen förmlichen Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gesichert.

## 8. Bodendenkmalpflege

-----

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes wird kein zur Zeit bekanntes Denkmal betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## 9. Auswirkungen des B - Planes

-----

### 9.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	35,45 ha
1. öffentliche Verkehrsfläche	3,42 ha
2. WA - Gebiet	23,40 ha
3. Grünfläche	8,63 ha

### 9.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau einschl. Verkehrsgrün u. Beleuchtung	Planung	ca.	610 TDM
	Ausführung	ca.	5.571 TDM

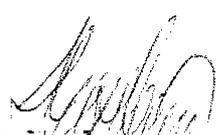
Entsorgungseinrichtungen	Planung	ca.	620 TDM
	Ausführung	ca.	6.200 TDM
Öffentliches Grün	Planung	ca.	190 TDM
	Ausführung	ca.	1.900 TDM
	-----		
	insgesamt	ca.	15.091 TDM

### 9.3 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Stadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB) vor.

Wismar, den 16.05.94

  
Stadtplanungsamt  
Hansestadt Wismar



Wismar, den 16.05.94

  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar