

# **BEGRÜNDUNG**

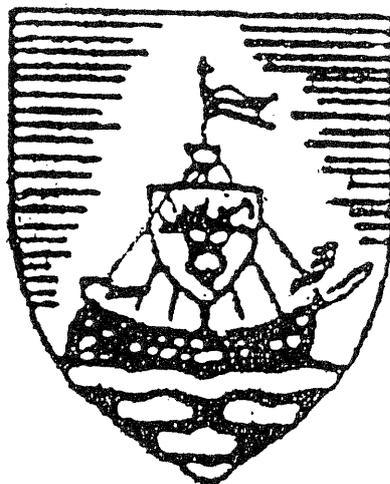
**ZUM**

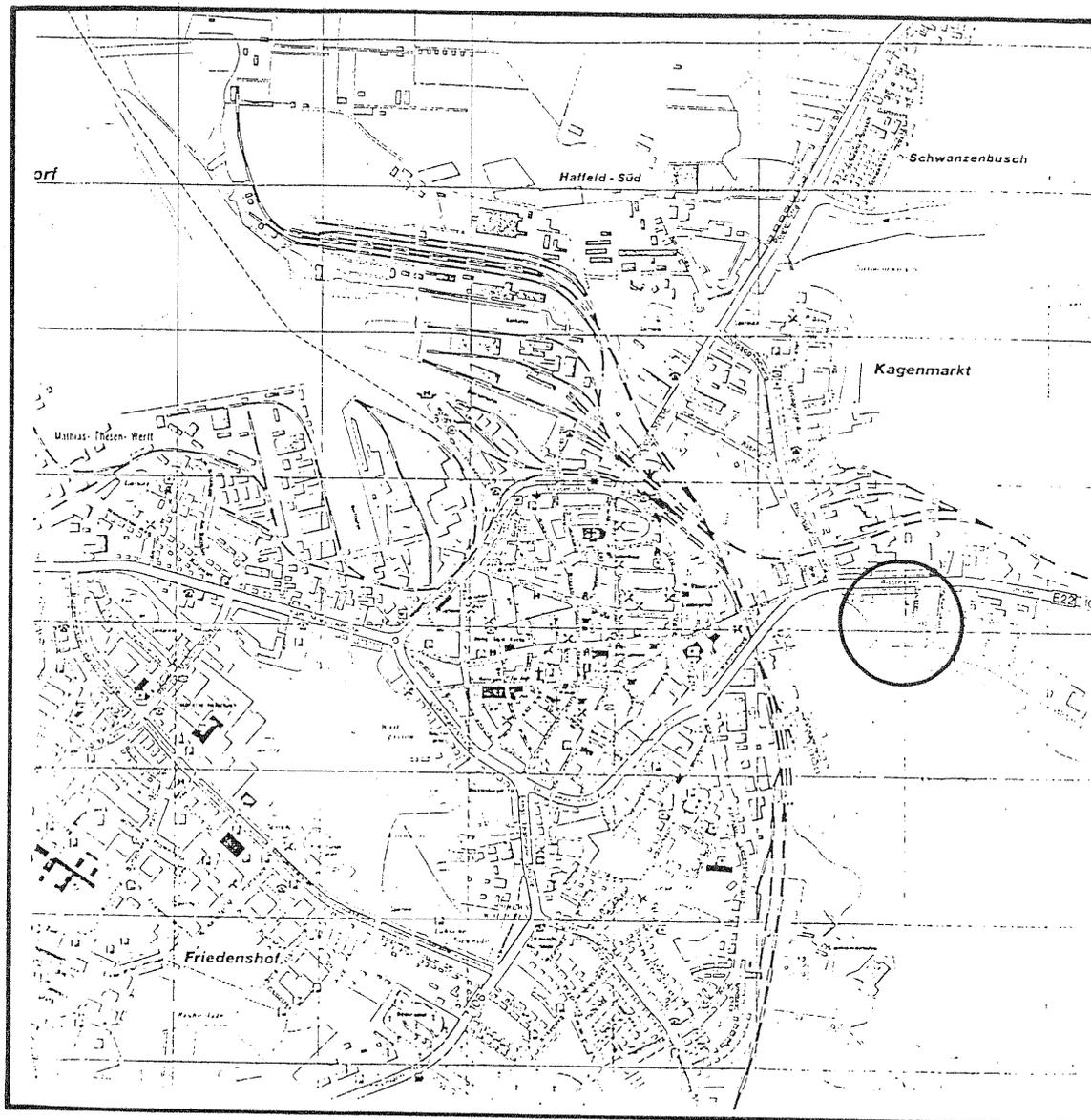
**VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 10/92**

**''WOHNUNGSBAU FLÖTER WEG''**

**DER**

**HANSESTADT WISMAR**





**HANSESTADT WISMAR**  
**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
**NR. 10/92**  
**WOHNUNGSBAU FLÖTER WEG**

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)   § 4 (1)   § 3 (2)   § 3 (3)   § 10   § 11 (1)   § 11 (3)   § 12  
●   ●   ●   ●   ●   ●   ○   ○

DER ENTWURF DES V+E PLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

# Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung und Bodenbeschaffenheit
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  - 4.3 Kinderspielplatz
  - 4.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen
  - 4.5 Gewässerschutz
  - 4.6 Baugestalterische Festsetzungen
  - 4.7 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Ver- und Entsorgung, Trinkwasserschutzzone
6. Kosten und Finanzierung,

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 10/92

"Wohngebiet Flöter Weg" der Hansestadt Wismar

1. Rechtsgrundlagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 10/92 wird aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt, der am 16.11.1990 genehmigt worden ist.

Für das Plangebiet existiert sonst noch kein Bauleitplan, es handelt sich um die Erstaufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2. Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung und Bodenbeschaffenheit

Die zu überplanenden Flächen liegen südlich des Flöter Weges und nördlich des Mühlenteichs. Im Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an.

Auf der Fläche befindet sich eine Erwerbsgärtnerei mit entsprechenden Wirtschaftsgebäuden und einem Wohngebäude sowie vielen, (wild) errichteten Garagen, deren Gelände aber brachgefallen ist, weil das Gewerbe z.Zt. nicht ausgeübt wird. Direkt am Flöter Weg wird ein kleiner Kiosk betrieben.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet macht das Geologische Landesamt folgende Aussagen:

"Oberflächennah stehen 1 bis 2 m mächtige Flachmoortorfsedimente an, die von einer > 10 m mächtigen Ton-Schluff-Feinsandabfolge unterlagert werden. Organische Böden sind setzungsgefährdet. In den schluffig-tonigen Sedimenten können wassergesättigte Sandlinsen auftreten, die die Scherfestigkeit des Bodens in diesem Bereich negativ beeinflussen. Die Tragfähigkeit des Bodens sollte durch ein Baugrundgutachten überprüft werden.

Im Untersuchungsraum ist der obere Grundwasserleiter gedeckt und deshalb gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt. Unter Beeinflussung pegelt sich das Grundwasser auf einen Ruhewasserspiegel von  $\pm 0$  m NN (ca. 3 m unter Flur) ein. Die Fließrichtung orientiert sich zum Mühlenteich."

### 3. Allgemeines Planungsziel

Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll das ursprünglich als Erwerbsgärtnerei genutzte, optisch sehr unschöne Grundstück der Nutzung mit Wohnbebauung zugeführt werden. Es wird eine Neuordnung angestrebt, die eine langfristige städtebauliche Verbesserung und auch eine tatsächliche Immissionsentlastung der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet.

Da in der Hansestadt Wismar wegen des akuten Wohnraummangels ein dringender Bedarf an Wohnungen verzeichnet wird, wird die rechtliche Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gewählt, um möglichst kurzfristig Abhilfe schaffen zu können.

Es sollen max. 30 Wohneinheiten mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Form von freistehenden Stadthäuser sowie Reihenhäusern errichtet werden.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird Sorge dafür getragen, daß keine zu verdichtete Bebauung unmittelbar im Uferbereich des Mühlenteiches entstehen kann, damit zum einen auf die vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht genommen und ein Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandenen Gebäudestrukturen erreicht wird. Zum anderen muß dem Landschaftsschutz im Uferbereich entlang des Mühlenteiches Rechnung getragen werden, weshalb sich die Neubebauung im Norden des Grundstückes konzentriert und der Uferbereich für landschaftspflegerische Sukzessionsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Es wird Wert darauf gelegt, daß durch die offene Bauungsform ein Konzept gefunden wird, um den landschaftlichen Zusammenhang zwischen den attraktiven Flächen am Mühlenteich und den nördlich der geplanten Bebauung liegenden Flächen zu erhalten und Durchblicke zu ermöglichen.

### 4. Einzelheiten der Planung

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgesehenen Nutzungen Wohnen und Kioskbetrieb wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei das Maß der baulichen Nutzung so gewählt wurde, daß die unter Ziffer 3 dieser Begründung vorgestellten allgemeinen städtebaulichen Planungs-

ziele beachtet werden. So mußte die Möglichkeit zur Errichtung der Stadthäuser und der angegliederten Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise geschaffen werden, um eine wohnungswirtschaftlich vernünftige Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen. Es war dabei zu bedenken, daß ein Großteil des Grundstückes wegen der Uferrandlage zum Mühlenteich hin nicht bebaubar ist, so daß sich die an der Nordgrenze konzentrierende Bebauung etwas verdichten muß.

Auf der anderen Seite wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht zu hoch festgesetzt, damit sich die Gebäude in die vorhandenen Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung der Hansestadt Wismar einfügen. Es soll keine zu massive Bebauung entstehen, die gerade auch am Ufer des Mühlenteiches inhomogen wirken würde.

Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, daß die einzelnen Stadthäuser sich aus Elementen zusammensetzen, die in ihren Proportionen mit der vorhandenen kleinteiligen Bebauung der Nachbarschaft harmonieren.

Außerdem ist am Flöter Weg eine Baufläche vorgesehen, auf der ein Kiosk neu errichtet werden kann, der als Ersatzbau für den auf dem Grundstück befindlichen Kiosk vorgesehen ist. Die Einwohner der näheren Umgebung sind daran gewöhnt, ihren Kiosk in unmittelbarer Nähe zu haben und dort entsprechenden Bedarf decken zu können. Da außerdem die Familie des Kioskbesitzers von diesem Gewerbebetrieb lebt, soll das vorhandene alte Gebäude abgebrochen und ein neuer Kiosk errichtet werden. Dieser kleine Einzelhandelsbetrieb kommt dann sicherlich auch den neuen Mietern der Stadthäuser und Reihenhäuser zugute und ist, da er den täglichen Bedarf der Nachbarschaft vor Ort deckt, auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch eine Grundflächenfestsetzung vorgegeben, da die Größe des dazugehörigen Grundstückes, die bei einer Grundflächenzahlberechnung zu Grunde zu legen wäre, nicht vorhersehbar ist.

#### 4.2 Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die zur ordnungsgemäßen Erschließung notwendigen Verkehrsflächen befinden sich am äußersten Nordrand des Grundstückes. Die erforderlichen

Stellplatzanlagen sind hier in kleinen Einheiten angegliedert. Es ist festgesetzt, die Stellplätze zu überdachen, da das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone II liegt. Für die Bauflächen A und B ist nur eine geringe Anzahl von Stellplätzen festgesetzt worden, da in diesen beiden Bauflächen die Errichtung von Reihenhäusern beabsichtigt ist, wobei jeweils auf den Grundstücken der Reihenhäuser Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen mit errichtet werden sollen. Der Stellplatzbedarf von 1,3 Stück pro WE ist erfüllt.

Die Erschließungsstraße soll als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Charakter errichtet werden, wobei der Ausbau an der unteren Grenze der Möglichkeiten (vorgegeben durch die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen) ausgeführt werden wird. Eine entsprechende Straßengestaltung garantiert höchste Wohnruhe und -qualität auf dem Grundstück und trägt außerdem zur Sicherheit des Verkehrs durch geringe Geschwindigkeiten bei. Spielende Kinder sind so am wenigsten gefährdet. Der Ausbau der verkehrsberuhigten Zone ist entsprechend den Bestimmungen der EAE 85 in Form einer Mischfläche, bei der keine getrennten Fußgänger- und Fahrbahnbereiche zu schaffen sind, geplant.

Die Planstraße A erhält einen für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer gemäß Bild 32 der EAE 85. Für die Baufläche A, die hinter dem Wendehammer liegt, ist ein entsprechender Müllstandplatz an den Verkehrsflächen festgesetzt worden. Die Straße B soll von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, weshalb auch hier entsprechende Müllstandplätze festgesetzt worden sind.

#### 4.3 Kinderspielplatz

Der gesetzlich vorgeschriebene private Spielplatz für Kleinkinder wird südlich angrenzend an die geplanten Gebäude, aber nördlich der landschaftspflegerischen Flächen entlang des Mühlenteiches errichtet werden. So sind kurze, gefahrlose Wege von allen Gebäuden garantiert. Auf der anderen Seite können die Kinder nicht durch zu große Nähe zu den Wasserflächen gefährdet werden.

Da die Fläche des Vorhabens- und Erschließungsplanes lange als Gartenbaubetrieb genutzt wurde, ist eventuell damit zu rechnen, daß Herbizide, Pestizide und Düngemittel aufgebracht wurden. Es sollte deshalb ab-

geklärt werden, ob dieses eine Quelle für gesundheitliche Risiken, insbesondere im Kinderspielplatzbereich und im Bereich der Hausgärten, werden könnte. Aus diesem Grunde werden Bodenproben genommen, durch die die Belastung mit Metallen und organischen Verbindungen bis in eine Tiefe von ca. 35 cm nachgewiesen werden können.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß auf dem Spielplatz die Errichtung von Hochbauten nicht vorgesehen ist. Lediglich die Aufstellung von Spielgeräten beeinträchtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerschutzstreifen, in dem der Kinderspielplatz liegt, nicht.

#### 4.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen auch eines Vorhaben- und Erschließungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan etliche landschaftspflegerische Festsetzungen, insbesondere im Uferbereich des Mühlenteiches, da sie hier natürlich ökologisch besonders sinnvoll sind.

Um eine fachgerechte Bestandsbewertung und Ermittlung der landschaftspflegerischen Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde von Frau Dipl.-Ing. Ruth Schweizer ein ökologischer Fachbeitrag mit Datum vom 12.01.1995 erarbeitet, der Anlage zu dieser Begründung wird. Die planrelevanten und festsetzungsfähigen landschaftspflegerischen Maßnahmen dieses Fachbeitrages sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden. Notwendige Ersatzmaßnahmen wurden außerhalb des Planbereiches festgelegt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 4.5 Gewässerschutz

Der größte Teil des Plangebietes liegt in dem ursprünglich 100 m breiten Gewässerschutzstreifen nach § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz von Mecklenburg-Vorpommern. Da das Plangebiet innerhalb des Bebauungszusammenhanges der Stadt Wismar liegt, ist die Einhaltung dieses 100 m breiten Gewässerschutzstreifens städtebaulich nicht umsetzbar, da dies bedeuten würde, daß das Grundstück nicht bebaubar wäre. Lediglich der

nordöstliche Zipfel des Plangebietes reicht aus dem 100 m breiten Streifen heraus und würde sich für eine Bebauung nicht mehr eignen. Es kann aus städtebaulichen, aber auch aus landschaftspflegerischen Gründen nicht hingenommen werden, daß ein derartig großes Grundstück innerhalb der Ortslage unbebaut bleibt. Bei dem sehr akuten Wohnraumangel der Stadt Wismar ist es dringend notwendig, alle zur Verfügung stehenden bebaubaren Grundstücke innerhalb der Ortslage auch tatsächlich einer Bebauung zuzuführen. Dies führt auch dazu, daß der im § 1 des Baugesetzbuches verankerte Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden beachtet wird. Wird ein Grundstück innerhalb der Stadtgrenzen der Bebauung zugeführt, so schont dies den Landschaftsverbrauch außerhalb des Bebauungszusammenhanges und ist deshalb auch aus Umweltschutzgesichtspunkten heraus sinnvoll.

Auf der anderen Seite bleibt eine 50 m tiefe Fläche als Gewässerschutzstreifen vorhanden, in der die landschaftspflegerisch sehr wertvolle Sukzessionsfläche und eine breite Anpflanzungsfläche angesiedelt sind. Durch diese wertvollen landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird dem Gewässerschutz Genüge getan. Eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Mindestabstandes hinsichtlich des Gewässerschutzstreifens wurde von der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Wismar erteilt.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Flöter Graben, dessen Böschungsoberkante weitestgehend freigehalten wird. Nur in einem kleinen Teilbereich reichen die Bauflächen bis auf 3 m an die Böschungsoberkante heran, so daß hier die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine Aufreinigung des Flöter Grabens in diesem Bereich von Hand ist allerdings möglich und auf diesem kurzen Stück auch zumutbar, so daß eine Unterschreitung des Mindestabstandes in diesem Bereich zu vertreten ist. Durch die festgesetzten Sukzessions- und Anpflanzungsflächen in den übrigen Bereichen ist ein optimaler Schutz des Grabens und der Böschung gewährleistet.

#### 4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Um gewährleisten zu können, daß sich die Neubauvorhaben zum einen in die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung und insgesamt in die Stadt-

gestalt von Wismar einpassen und auf der anderen Seite aber auch wegen der Nähe zum Mühlenteich landschaftspflegerischen Gesichtspunkten gerecht werden, werden einige örtliche Bauvorschriften aufgenommen. So sind die Gestaltung und Neigung der Dächer sowie die Fassadengestaltung vorgeschrieben.

Insbesondere aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten wird auch die Gestaltung der Einfriedigungen innerhalb dieser örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Es sind allerdings nicht zu restriktive Gestaltungsfestsetzungen getroffen worden, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Zum Beispiel ist keine vorgeschriebene Firstrichtung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Die Bebauung der näheren Umgebung ist nicht typisch in eine Richtung ausgerichtet. Denkmalpflegerische oder andere gestalterische Vorgaben liegen ebenfalls nicht vor, die die Ausrichtung der Gebäude in eine bestimmte Richtung fordern würden.

#### 4.7 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

##### Nettobauland

im Allgemeinen Wohngebiet	7.460 m <sup>2</sup>	0,746 ha
---------------------------	----------------------	----------

##### Private Grünfläche

Spielplatz	420 m <sup>2</sup>	0,042 ha
------------	--------------------	----------

##### Verkehrsfläche

Planstraße A	870 m <sup>2</sup>	0,087 ha
--------------	--------------------	----------

Planstraße B	380 m <sup>2</sup>	0,038 ha
--------------	--------------------	----------

Sukzessionsfläche	3.960 m <sup>2</sup>	0,396 ha
-------------------	----------------------	----------

##### Größe des Plangebietes

insgesamt	13.040 m <sup>2</sup>	1,304 ha
-----------	-----------------------	----------

=====

=====

5. Ver- und Entsorgung, Trinkwasserschutzzone

Das Baugebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Wismar Friedrichshof, so daß die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DVLW-Arbeitsblatt W 101, Teil 1 und die ATV 142 einzuhalten sind. Die Entsorgung der Gebäude wird dieser Tatsache Rechnung getragen. Die zusätzlich notwendigen Forderungen an die Ver- und Entsorgung, wie z.B. muffenlose Verbindungsleitungen oder die Ausführung der Entwässerungsleitungen als duktiles Gubrohr oder wandverstärktes Steinzeug, entsprechend dem Stand der Technik, sollen beachtet und die zusätzlich zu erwartenden Auflagen erfüllt werden. Von einer Unterkellerung der Gebäude wird abgesehen.

Das Plangebiet soll selbstverständlich eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung erhalten. Anschlußmöglichkeiten für die Schmutzwasserentsorgung bestehen nördlich des Gebietes an den Schmutzwassersammler DN 200 Stz in der Kastanienallee. Die Verlegung der entsprechenden Abwassersysteme erfolgt im öffentlichen Bereich und wird mit der geplanten Erschließungsstraße koordiniert.

Durch die für dieses Baugebiet zu errichtende Erschließung und den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz eröffnet sich die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem örtlichen Tiefbauamt, die Gesamterschließung des Wohngebietes Flöter Weg anzuschließen, wodurch sich die Gesamtsituation verbessert. Gegenwärtig werden die vorhandenen Wohngebäude mit Kläranlagen, die nicht dem Stand der Technik entsprechen, entsorgt.

Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in den südlich des Wohngebietes vorhandenen Flöter Bach eingeleitet werden. Dazu sind Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur erforderlich, die vor Baubeginn herbeigeführt werden.

Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die gegebenenfalls von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Vor Bau-

beginn wird der Bauträger entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Telekom, Direktion Rostock, aufnehmen.

Wenn möglich, sollte als Heizmedium ein leitungsgebundenes Energiesystem verwendet werden. Die Hansestadt Wismar wird im Rahmen des Abschlusses des Erschließungsvertrages hierauf dringen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die HEVAG-Rostock gewährleistet werden. Zur Festlegung der Leistungs- und Verantwortlichkeitsgrenzen, der Darstellung des Leistungsumfanges sowie der Terminisierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen, ist zwischen dem Erschließungsträger und der HEVAG eine Vereinbarung abzuschließen.

6. Kosten und Finanzierung

Soweit bis jetzt abzusehen ist, kommen zur Verwirklichung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine zusätzlichen Kosten auf die Hansestadt Wismar zu.

Im übrigen behält sich die Hansestadt Wismar vor, zur Deckung weiterer Ausgaben Abgaben nach dem Ortsrecht zu erheben.

Gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am 31.08.1995 und am 28.03.1996.

Ausgefertigt am 15.04.96



.....  
Dr. Wilcken  
Bürgermeister der Hansestadt  
Wismar