

BEGRÜNDUNG

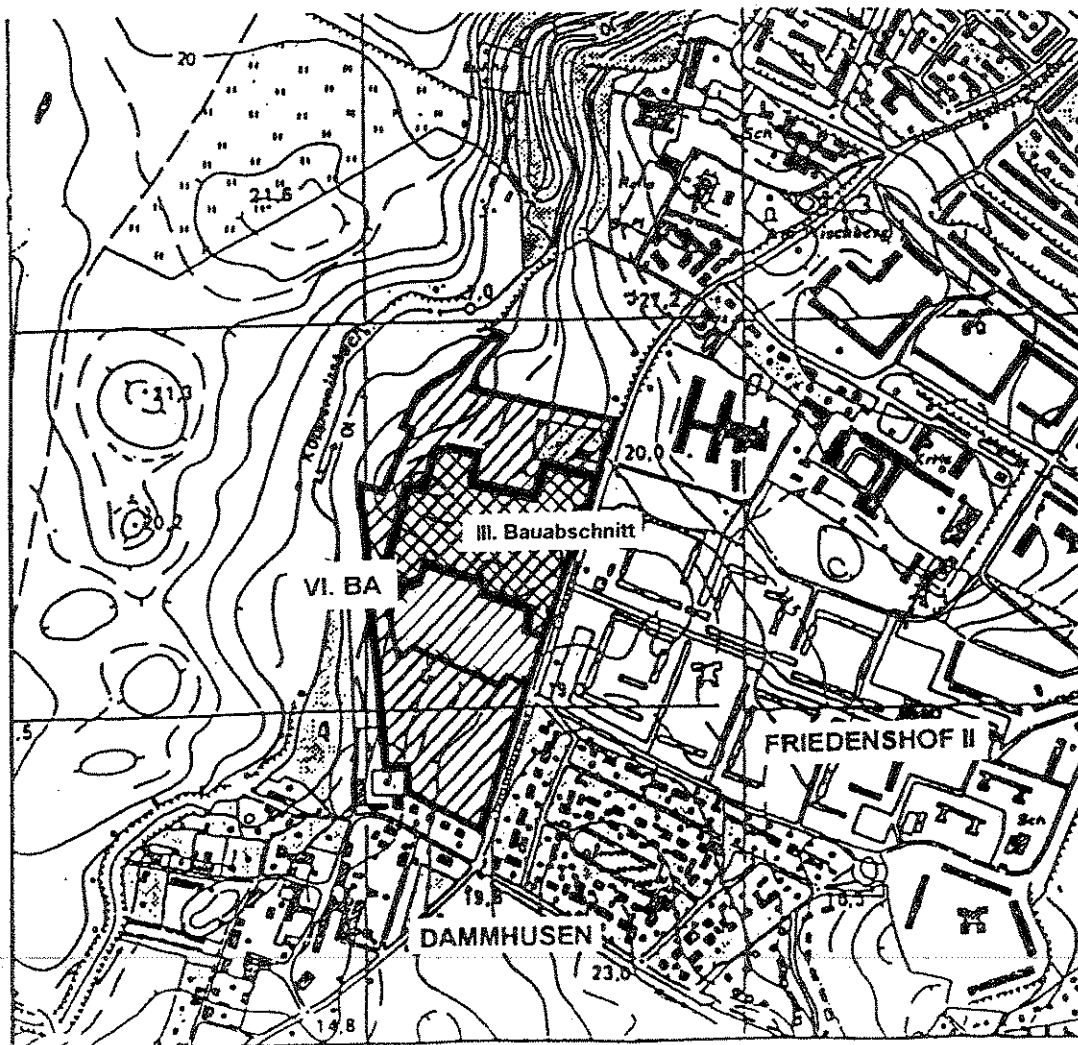
§ 9 (8) BauGB

zur

3. Vereinfachten Änderung nach § 13 (1) BauGB
für den im Bebauungsplan Nr. 3 / 90 - VI. Bauabschnitt angegebenen
Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 3/90 - VI. Bauabschnitt Friedenshof - rechtsverbindlich seit
21.01.1991

Lageplanausschnitt:



**3. vereinfachte Änderung nach § 13 (1) Bau GB des Bebauungsplanes Nr. 3/90
der Hansestadt Wismar (rechtsverbindlich seit dem 21. Januar 1991) für den
Wohnpark "Zum Köppernitztal", 3. Teilbauabschnitt**

Auf der Grundlage der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/90 der Hansestadt Wismar, ist die bauabschnittsweise 3. vereinfachte Änderung eine Präzisierung der Bebauungskonzeption anhand vorliegender konkreter Objektplanungen sowie eine Anpassung an inzwischen eingetretene bzw. abzusehende Entwicklungen bezüglich der ökonomischen und investitionstechnischen Rahmenbedingungen, der Wohnbedürfnisse, der Bevölkerungsentwicklung, des Verkehrs sowie des Handels und der Dienstleistungen.
Dabei bleibt die ursprüngliche städtebauliche Konzeption in ihren Grundsätzen erhalten.
Geringfügige Korrekturen überschreiten nicht den Rahmen einer vereinfachten B-Planänderung.

Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt standortweise die städtebaulichen Rahmenwerte im Vergleich der ersten zur dritten vereinfachten Änderung für den 3. Teilbauabschnitt des Wohnparkes "Zum Köppernitztal"

Standort:	1. vereinf. Änderung	3. vereinf. Änderung
1	Mischgebiet MI I-IV geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,8 geschl. Bebauung Satteldach 35-55° Funktionsunterlagerung Dachausbau 2/3	Mischgebiet MI I-IV geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,8 geschl. Bebauung Satteldach 30-50° Funktionsunterlagerung reduziert Dachvollausbau Höhe der Haupttraufe max. 13,00 m über OKG
2	Mischgebiet MI III geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,8 geschl. Bebauung Satteldach 35-55° teilw. Funktionsunterl. Dachausbau 2/3	Allgem. Wohngebiet WA III geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,8 abweichende Bebauung Satteldach 30-45° keine Funktionunterl. Dachvollausbau Höhe der Haupttraufe max. 9,75 m über OKG

Standort:	1. vereinf. Änderung	3. vereinf. Änderung
3	kulturelle Zwecke * I-II geschossig GRZ 0,33 GFZ 0,65 soziale Zwecke * gesundh. Zwecke * GRZ 0,4 GFZ 0,5 geschl. Bebauung	Allgem. Wohngebiet WA III geschossig GRZ 0,4 GFZ 1,2 abweichende Bebauung Satteldach 30-45° Dachvollausbau Höhe der Haupttraufe max. 9,75 m über OKG
4	Mischgebiet MI I-geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,0 davon 600 m ² SB Markt Satteldach offene Bebauung	Mischgebiet MI I-geschossig GRZ 0,7 GFZ 1,0 davon 600 m ² SB Markt + 150 m ² Shopzone * Satteldach abweich. Bebauung
5	Mischgebiet MI I-IV geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,8 geschl. Bebauung Satteldach 35-55° Dachausbau 2/3 Funktionsunterlagerung (Einkaufspassage, Gewerbe)	Mischgebiet MI I-IV geschossig GRZ 0,6 GFZ 1,8 geschl. Bebauung Satteldach 30-45° Dachvollausbau Funktionsunterlagerung (Einkaufspassage, nichtstörendes Gewerbe, Gastronomie, Dienstl.) Höhe der Haupttraufe max. 13,00 m über OKG
6	Allgem. Wohngebiet WA III-IV geschossig GRZ 0,4 GFZ 1,2 geschl. Bebauung Satteldach 35-55° Dachausbau 2/3	Allgem. Wohngebiet WA III geschossig GRZ 0,4 GFZ 1,2 geschl. Bebauung Satteldach 30-45° Dachvollausbau Höhe der Haupttraufe max. 9,75 m über OKG geringfügige Baufeldänderung

Standort:

1. vereinf. Änderung

3. vereinf. Änderung

7

sportl. u. soz. Zwecke *
II geschossig
GRZ 0,33
GFZ 0,66
offene Bebauung

Allgem. Wohngebiet WA
III geschossig
GRZ 0,4
GFZ 1,2
abweichende Bebauung
Satteldach 30-45°
Dachvollausbau
geringfügige Baufeldänderung

Erläuterungen:

Grundanliegen der 3. vereinfachten B-Planänderung auch für den 3. Teilbauabschnitt ist bei Erhaltung der ursprünglichen städtebaulichen Grundkonzeption des Bebauungsplanes 3/90 der Hansestadt Wismar und dessen 1. vereinfachter Änderung eine ansprechende architektonische Gestaltung zu sichern. Ablesbarkeit von Häusern und Wohngruppen ist dabei ein wichtiges Kriterium. Dies führt zwangsläufig zu einer gewissen Auflockerung der Bebauung und zum Verlust von Geschosfläche, was durch die Festlegung des Vollausbau im Dachgeschoß teilweise kompensiert werden soll. Darüberhinaus ist es ein Gebot der Vernunft in Bezug auf ökonomisches Bauen, weil nur so der ohnehin zu schaffende Dachraum optimal für das Wohnen nutzbar gemacht werden kann. Die mögliche Gesamtzahl der im Wohnpark zu errichtenden Wohnungen erhöht sich dadurch jedoch nicht. Um optisch trotz Dachausbau die im B-Plan festgelegte Geschossigkeit zu sichern sind für die 3. vereinfachte Änderung maximal zulässige Höhen für die Haupttraufen bestimmt.

Durch die Konzentration von Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie am östlichen Eingang der Fußgängerzone soll ein Wohngebietszentrum der Nahversorgung entstehen. Hier befinden sich auch die Haltepunkte des ÖPNV an der Dammlusener Chaussee. Ursprünglich vorgesehene Funktionen an den Standorten 3 u. 7 * können nach Bedarf an den Standorten 1, 4 u. 5 realisiert werden und damit 3 u. 7 als sehr wertvolle Wohnungsstandorte genutzt werden.

Wohnpark "Zum Köppernitztal" 3. Teilbauabschnitt

Anzahl der zu realisierenden Wohnungen:
daraus abgeleiteter PKW-Stellplatzbed.:

247 WE

320 Stpl.

Gewerbeflächen insgesamt: ~2000 m²
davon SB-Markt Verkaufsraumfl.: 600 m²
PKW-Stellplatzbed. aus Gewerbe

ca. 72 Stpl.

Die Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Parkpalette bzw. als ebenerdige Parkplätze realisiert und sind im Baugenehmigungsverfahren standortbezogen nachzuweisen.