

# 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

§ 13 (1) BAU GB

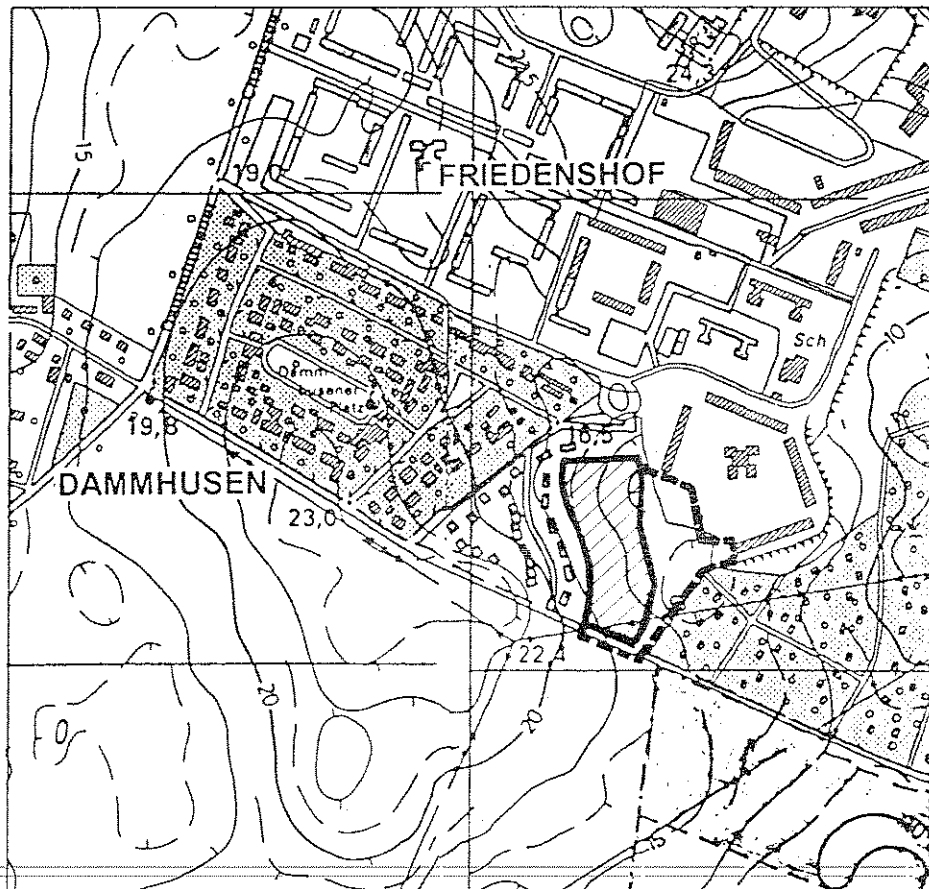
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7/91

" EIGENHEIMBEBAUUNG DAMMHUSEN / OST "

- RECHTSVERBINDLICH SEIT 02.08.1992 -

## LAGEPLANAUSSCHNITT



**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/91  
„Eigenheimbebauung Dammhusen/Ost“**

Der Bebauungsplan Nr. 7/91 „Eigenheimbebauung Dammhusen/Ost“ ist mit Wirkung vom 02. 08. 1992 rechtskräftig.

Mit der Übernahme der Bebauung der gesamten Wohnbaufläche durch einen Bauträger ergeben sich unter wirtschaftlichen Aspekten notwendige Änderungen zu dieser Planung.

Mit der 1. vereinfachten Änderung zum B-Plan 7/91 soll das Verhältnis von Flächenverbrauch und Erschließungsaufwand zu der realisierenden Wohnungsanzahl wesentlich günstiger gestaltet werden.

Unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonzeption erfolgt durch Erweiterung der Baugrenzen sowie Erhöhung der Grundflächen- und Geschößflächenzahlen eine Verdichtung der Bebauung von ursprünglich 27 WE auf 36 WE.

Das bestehende Verkehrssystem wird in seinen Grundzügen nicht berührt.

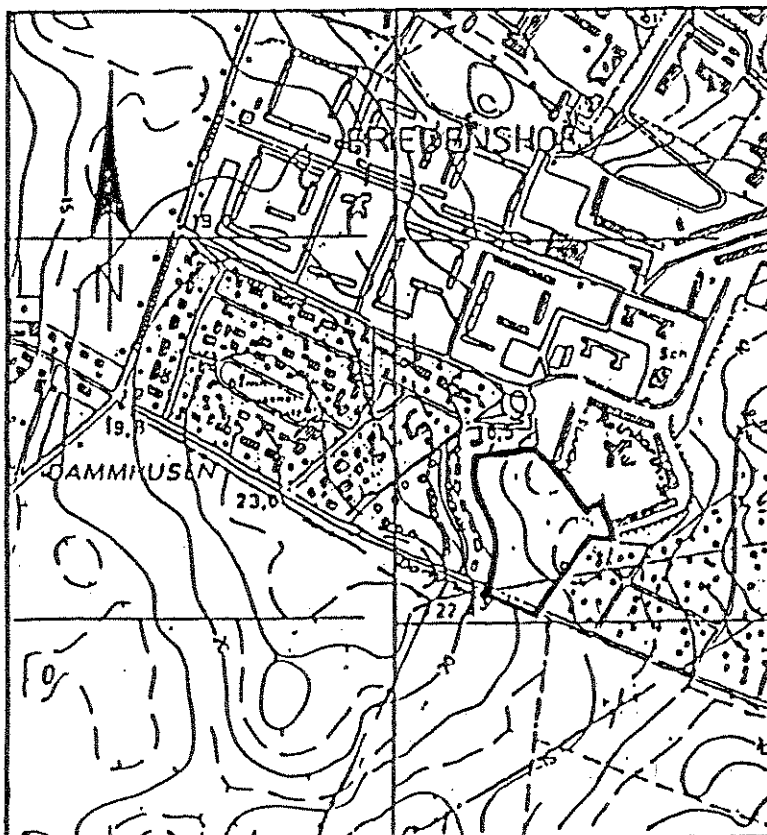
## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7/91

- Verdichtung des Eigenheimgebietes Dammhusen/Ost -

Fassung Mai 1992

Lageplanausschnitt:



Begründung  
(§ 9 (8) Bau GB)

Inhaltsverzeichnis

|                                                        | Seite |
|--------------------------------------------------------|-------|
| 1.    Rechtsgrundlagen                                 | 1     |
| 2.    Städtebauliche Vergleichswerte                   | 2     |
| 2.1. Flächenwerte                                      | 2     |
| 2.2. Zahlenwerte                                       | 2     |
| 3.    Plangebiet                                       | 3     |
| 4.    Städtebauliche Ausgangssituation                 | 3     |
| 5.    Planungsgrundsätze                               | 3     |
| 6.    Inhalt der Planung                               | 4     |
| 6 1. Bauliche Entwicklung und Nutzung                  | 4     |
| 6.2. Verkehrliche Erschließung                         | 5     |
| 6.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen                     | 5     |
| 6.4. Baugrund                                          | 6     |
| 6 5. Freiflächen                                       | 6     |
| 7    Städtebauhygiene                                  | 7     |
| 8.    Durchführung                                     | 8     |
| 9.    Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten | 8     |
| 10. Gestaltungsvorschriften                            | 8     |

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch der BRD (Bau GB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (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 20.07.1990 (GBl. I, Nr. 50)
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar Oktober 1990 (Beschuß vom 26.07.1990 und 14.11.1990)

## 2. Städtebauliche Vergleichswerte

### 2.1. Flächenwerte (ha)

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Bebauungsplangebiet       | 2,8483 |
| Wohngebiete               | 1,1743 |
| - Fläche für Reihenhäuser | 0,5255 |
| - " für Doppelhäuser      | 0,3975 |
| - " für Einzelhäuser      | 0,2513 |
| Freiflächen               | 1,5500 |
| - Spielplatz              | 0,1300 |
| - Liegewiese              | 0,1200 |
| + Grünflächen             | 1,0889 |
| - Wasserflächen           | 0,0200 |
| - Fuß- und Radwege        | 0,1911 |
| Verkehrsflächen           | 0,1240 |
| - Fahrbahnfläche          | 0,1140 |
| - Stellplatzfläche        | 0,0100 |

### 2.2. Zahlenwerte

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Wohnungen               | 27 |
| - in Reihenhäusern      | 16 |
| - in Doppelhäusern      | 8  |
| - in Einzelhäusern      | 3  |
| Öffentliche Stellplätze | 8  |

### 3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten der Eigenheimsiedlung des Stadtteils Dammhusen der Hansestadt Wismar.

Im Liegenschaftsbuch Nr. 1200 des Gemeindebezirks Wismar betrifft das die Flure 74 c, 75 a und 75 b.

Das Plangebiet erstreckt sich über Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern 2730, 2732, 2733/30, 2735/17 und 2735/33.

Eigentümer der genannten Flurstücke ist jeweils die Stadt Wismar.

#### Begrenzung des Baugebietes:

Norden: Endhaltestelle der Buslinie Dammhusen  
(Linie "C", "D" und "N 2")  
Osten: Wohnungsbau Friedenshof II, Hans-Rothbarth-  
Str. und Kleingartenverband Mecklenburger Hufe  
Süden: Dammweg, landwirtschaftliche Nutzfläche der LPG  
Westen: vorhandene Eigenheimbebauung Dammhusen

### 4 Städtebauliche Ausgangssituation

Der Planentwurf zur Verdichtung des Eigenheimgebietes Dammhusen/Ost wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Wismar erarbeitet. Er stellt eine Flächenreserve für den Eigenheimbau in stadtnaher Lage dar.

Das Gelände ist stark profiliert. Es fällt gleichmäßig von Westen nach Osten ab und hebt sich mittels einer Böschung zu einem Plateau am Ostrand wieder an.

Auf Grund der Ablagerung des Erdstoffaushubes aus den Baugruben des benachbarten Eigenheimbaus auf der Planfläche wurde das Baugrundverhalten beeinflusst. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt (vgl. Ziffer 6- 4.). Ein Biotop, eine vernaßte Mulde im Weidenbewuchs, befindet sich im Süd-Osten der Planfläche.

### 5. Planungsgrundsätze

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Wismar wurde für den Bereich Dammhusen/Ost ein Bebauungsplan erarbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, individuellen Wohnungsbau (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) in eine gestaltete Grünverbindung, die sich vom Friedenshof II bis in die offene Landschaft erstreckt (Nord-Süd-Linie), einzuordnen.

Im gesamten Plangebiet sollen ca. 27 Wohnungen in Form von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern entstehen. Somit kann der Wohnraumbedarf für ca. 100 EW abgedeckt werden.

## 6. Inhalt der Planung

### 6.1. Bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung verschiedener Hausformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einzelhäuser). Damit wird den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung auf Eigenheimbau Rechnung getragen. Um eine gute Wohnqualität zu sichern, wird die Wohnnutzung im Plangebiet festgesetzt. Alle Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 3, 4 vorgesehen sind, werden aus diesem Grunde nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgehend von der Endbushaltestelle Dammhusen führt eine Anliegerstraße in südliche Richtung. Um Belästigungen des Durchgangsverkehrs zu verhindern, bindet diese Straße nicht an den Dammweg, sondern erhält vor diesem eine Wendeschleife mit Besucherparkplätzen.

Beidseitig der Stichstraße erfolgt der Eigenheimbau. Weiterhin werden 3 Eigenheime über den Dammweg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Der Übergang vom bestehenden Geschoßwohnungsbau des Friedenshofes II zur Eigenheimsiedlung Dammhusen wird mittels eines Grüngürtels gestaltet. Bestehende Wegeverbindungen werden aufgenommen und in einen grünen Rahmen gefaßt. Der Bau eines Abenteuerspielplatzes ist geplant. Mit gezielter Anlagerung des Erdaushubs vom Eigenheimbau kann eine Liegewiese mit gefälligem Südhang angelegt werden.

Der darauf anschließende Eigenheimbau beginnt in Form von zweigeschossiger Reihenhausbauung mit der Bezeichnung "Allgemeines Wohngebiet" und setzt sich mit eingeschossiger Doppelhausbauung als "Reines Wohngebiet" fort. Am Rande des Plangebietes zur offenen Landschaft hin befinden sich eingeschossige Einzelhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die festgesetzte Höchstzahl der Vollgeschosse sowie die damit verknüpften festgesetzten Ausnutzungsziffern (gemäß § 17 Bau NVO) GRZ und GFZ nehmen Rücksicht auf die bestehende Eigenheimbauung Dammhusen.

Die Hauptfirstrichtung ist durch die Richtung des vorgegebenen Planzeichens festgesetzt. Dadurch werden gebietstypische Baukörper mit einer zusätzlichen Bauung der Hauptfirstrichtung der Gebäude ermöglicht.

Es wird ein langsam auflockernder Übergang von Geschoßwohnungsbau über Einzelhausbauung zur landschaftlichen Gegebenheit erzielt.

## 6.2. Verkehrliche Erschließung

Das Eigenheimgebiet Dammhusen/Ost ist über die Bernhard-Härtel-Straße und Philipp-Müller-Straße an das Straßennetz angebunden.

Bei der Konzipierung des Verkehrssystems wurde aus Gründen der Verkehrsberuhigung auf eine Verbindungsstraße zwischen Endbushaltestelle Dammhusen und dem Dammweg verzichtet und eine Stichstraße bevorzugt. Diese ist als 6 m breite Mischverkehrsfläche auszubilden. Sie endet mit einer Wendeschleife, die zusätzlich 8 öffentliche Parkplätze für Besucher ausweist.

Die Bedienung des Eigenheimgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Buslinien "C", "D" und "N 2".

### 6.2.2 Parkplätze, Stellplätze

Für die Eigenheimbebauung sind Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

Falls der Eigentümer die Autowäsche auf dem Grundstück vornehmen möchte, ist er verpflichtet, einen Leichtflüssigkeits- und -ölabscheider der Schmutzwassereinleitung vorzusetzen. Besucherstellplätze befinden sich an der Wendeschleife der Stichstraße.

## 6.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas vorgesehen.

Der geplante Standort wird über die Druckzone Wismar - Friedenshof mit Wasser versorgt. Anschlußpunkte an vorhandene Versorgungsleitungen befinden sich im Bereich H.-Rothbart-Str. 1 sowie am Dammweg.

Bei der Schmutzwasserableitung ergibt sich aus der Tallage des Plangebietes die Notwendigkeit einer Druckentwässerung über ein zentrales Abwasserpumpwerk. Als Anschlußpunkt ist der Endschacht des Sammlers in der Hanns-Rothbarth-Str. Block 68 möglich, so daß die Abwasserableitung über das Wohngebiet Friedenshof II - I erfolgen würde.

Entsprechend einer Studie der ITS Wismar zur Regenwasserableitung im Plangebiet wird dem Ausbau des Wassersolls zum Regenrückhaltebecken mit Überpumpen des Restwassers zum Wohngebiet Friedenshof als günstigste Variante der Vorzug gegeben (Anschlußpunkt ist der Endschacht des Sammlers in der Hanns-Rothbarth-Straße Block 75).

Die Regenwasserableitung sollte durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum begrenzt werden (z. B. befestigte Flächen minimieren, Nutzung von anfallendem Dachwasser im Haus und Garten).

Die Versorgung mit Gas erfolgt bis 1993/94 in Form von Stadtgas, nach 1994 in Form von Erdgas.

Die Heizungsart wird individuell gelöst, jedoch keine Ofenheizung eingesetzt, da anderenfalls wegen der Enge der Bebauung und der Tallage Belästigungen durch Heizemissionen zu erwarten sind.

Aus diesem Grunde ist im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung des Brennstoffs Kohle ausgeschlossen.

Die Deutsche Bundespost wird das geplante Eigenheimgebiet für Telefon- und Fernsehanschluß verkabeln.

#### 6.4 Baugrund

Aus dem am 08.06.91 angefertigten Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Plangebiet ist zu ersehen, daß unter einer 1,80 - 3,20 m mächtigen Aufschüttung, bestehend aus Lehm und Mutterboden, gewachsener Baugrund angetroffen wurde. Lehm und Geschiebemergel bilden die tragfähigen Schichten, auf denen die Eigenheime gegründet werden können.

Wasser wurde in einer Tiefe von 1,20 - 2,30 m unter Geländeoberkante angeschnitten. Der natürliche Wassergehalt des Bodens beträgt 17-18 %. Für die Trockenhaltung der Kellerräume ist eine Ringdränage anzuordnen.

Im Baugrundgutachten sind keine Hinweise auf mögliche Altlasten vorhanden.

#### 6.5. Freiflächen

Das zu bebauende Gelände befindet sich am Rande der städtischen Wohnbauflächen Dammhusen mit Anschluß an die freie Landschaft.

Die Anliegerstraße wurde zur Verkehrsberuhigung als Stichstraße ausgebildet.

Der Fuß- und Radweg liegt durchgängig innerhalb des Grünzuges, der von der Kapitänspromenade kommend, vorbei am Eigenheimgebiet Dammhusen/Ost, auf den als Grünverbindung im F-Plan der Hansestadt Wismar ausgewiesenen Dammweg stößt und dann weiter in das geplante Wohngebiet südlich des Dammweges führen soll.

Eingelagert in die Grünverbindung ist eine gestaltete Spielfläche von wohngebietsübergreifender Bedeutung sowie eine Liegewiese. Der vorhandene Biotop, naturnah als Regenrückhaltebecken ausgebildet, wird renaturiert und streckenweise Uferbewuchs initiiert.

|                        |   |                          |
|------------------------|---|--------------------------|
| Artenwahl: Silberweide | - | salix alba               |
| Ohrweide               | - | salix aurita             |
| Teichsimse             | - | schoenoplectus lacustris |

Die Gestaltung der Freiflächen sollte folgende Prämissen beinhalten:

- (1) - Die Mischverkehrsfläche wird in grauem Betonverbundpflaster ausgebildet.  
Einseitig im westlichen Straßenrandbereich auf Höhe der Grenze von jeweils 2 benachbarten Baugrundstücken werden Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit Stammdurchmesser von 6 cm gepflanzt. (Siehe Planteil)
- (2) - Der Aufbau der Fußwege im öffentlichen Grünraum erfolgt mit nichtbindigen Materialien, sandgeschlämmt. Auf dem Plan gekennzeichnete Wege erhalten Kantensteine.
- (3) - Der Hauptfußweg vom Buswendeplatz bis Dammweg wird von Seiten der Freifläche mit roten Roßkastanien im Abstand von 15 m gefaßt.
- (4) - Der öffentliche Spielplatz wird auf einer ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Fläche mit aufgebrachtem Kiesuntergrund angelegt. Durch eine Stützmauer (h = 0,40 m und OGK, kindgerecht) wird dieser Raum im nördlichen Bereich gefaßt. Die gleichzeitig als Sitzgelegenheit dienende Natursteinmauer fängt den Spielplatz von der Liegewiese trennenden, strauchbepflanzten flachen Erdwall auf. Spielgeräte sollen aus Naturmaterialien errichtet werden.
- (5) - Mit gezielter Anlagerung des Erdaushubs vom Eigenheimbau wird eine Liegewiese mit gefälligem Südhang aufgeschüttet. Auf dieser 1.200 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen Wiesengräser ausgesät werden.
- (6) - Flächen mit Bindungen für Großgehölze und Strauchflächen sind im Plan vorgegeben.

## 7. Städtebauhygiene

Zur Straße sowie zu den Besucherparkplätzen wurden von der Wohnbebauung entsprechende Abstände eingehalten. Ebenfalls die Entfernung zum Spielplatz bietet einen ausreichenden Lärmschutz.

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

Ausreichende Besonnung für jedes Eigenheim ist gewährleistet.

## 8. Durchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach § 45 ff. BauGB werden nicht durchgeführt, da sich die beplanten Flurstücke im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden.

## 9. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7/91 der Hansestadt Wismar entstehenden Erschließungskosten wurden durch die Ämter der Stadtverwaltung wie folgt ermittelt:

|                                                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a) Straßen- und Wegekosten<br>(einschließlich Straßenbegleitgrün)             | ca. 255.000,00 DM |
| b) Straßenbeleuchtung                                                         | ca. 20.000,00 DM  |
| c) SW-Kanalisation<br>(einschließlich Pumpwerk)                               | ca. 230.000,00 DM |
| d) RW-Kanalisation<br>(einschließlich Pumpwerk)                               | ca. 200.000,00 DM |
| e) Regenrückhaltebecken                                                       | ca. 30.000,00 DM  |
| f) öffentliche Grünfläche<br>(Wege, Bepflanzungen, Spielplatz,<br>Liegewiese) | ca. 430.000,00 DM |

Somit entstehen voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.165 000,00 DM

Der von der Hansestadt Wismar zu tragende Anteil an Erschließungskosten beträgt 10 % der Gesamtkosten

## 10. 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 eine geschlossen wirkende städtebauliche Einheit zu erreichen, werden für die in reizvoller landschaftlicher Umgebung gelegenen geplanten Eigenheime baugestalterische Festsetzungen getroffen.