

BEGRÜNDUNG

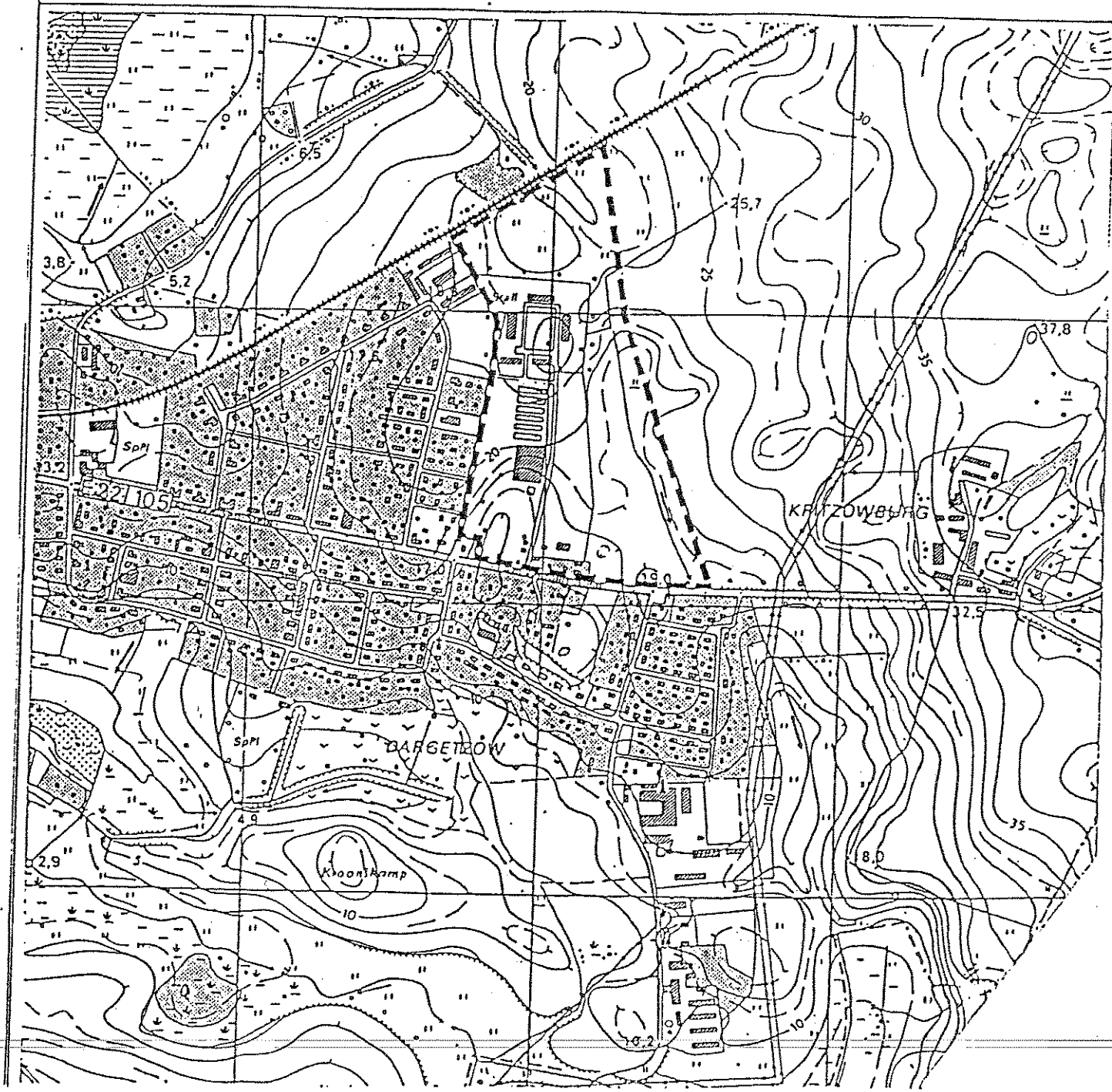
(§ 9 (8) Bau GB)

zum Bebauungsplan

"Dienstleistungs- und Einkaufszentrum Dargetzow"

der Hansestadt Wismar

ÜBERSICHTSPLAN



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10/91

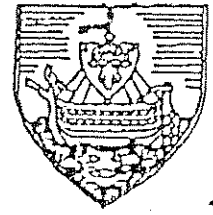
Sondergebiet "Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
Dargetzow"

Geändert gemäß Genehmigungserlaß des Innenministeriums
des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. März 1992,
Az. II 650-b - 512-113-031047 Erfüllung der Auflagen.

Die Änderungen in der Begründung sind durch senkrechte,
beiderseits der betreffenden Textpassagen stehende schwarze
Balken, wie unten dargestellt, kenntlich gemacht.

| Änderungen in der Begründung |

HANSESTADT WISMAR



STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan Nr.

10 / 91

Stadtgebiet

WISMAR

Bereich

DIENTSTLEISTUNGS - UND
EINKAUFSZENTRUM
DARGETZOW

Planzeichen :

Teil B

Betrifft :

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 10/91
"Einkaufs- und Dienstleistungsbereich Dargetzow"

Begründung

0. Inhaltsverzeichnis
1. Rechtsgrundlagen
2. Städtebauliche Vergleichswerte
 - 2.1. Flächenwerte
 - 2.1.1. Bebauungsplangebiet
 - 2.1.2. Bebauungsfläche
3. Plangebiet
 - 3.1. Begrenzung des Baugebietes
4. Städtebauliche Ausgangssituation
5. Planungsgrundsätze
6. Inhalt der Planung
 - 6.1. Bauliche Entwicklung und Nutzung
 - 6.2. Erschließung
 - 6.2.1. Verkehrssystem
 - 6.2.2. Parkplätze
 - 6.2.3. Knotenpunkt
 - 6.2.4. Signalanlagen
 - 6.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 6.4. Freiflächen
7. Stadthygiene
 - 7.1. Lärmschutz
 - 7.2. Emissionsquellen
 - 7.3. Maßnahmen gegen Wind
8. Gestaltungsvorschriften
9. Erschließungsbeiträge

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (8) Bau GB)

zum Bebauungsplan

"Einkaufs- und Dienstleistungsbereich Dargetzwow"
der Hansestadt Wismar

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes waren:

- der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar Oktober 1990 (Beschluß vom 26.07.90 und 14.11.90)
- Aufstellungsbeschluß für die Erarbeitung eines B-Planes für den Zentrumsbereich Dargetzwow vom 16.01.91 (Senatsvorlage 43/387)
- Baugesetzbuch der BRD (Bau-GB) in der Fassung vom 01.09.1990
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (GBl. I, S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Plan VO vom 18.12.90)
- Gesetz über die Bauordnung (Bau O) vom 20.07.90 (GBl. I, Nr. 50)

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1. Flächenwerte

- Bebauungsplangebiet 20,7 ha

folgende Grundstücke gehören dazu

- a) Mecklenburger Getreide- und Futtermittel GmbH Wismar

Grundstücks-Nr. $\frac{4785}{4}$ und $\frac{4785}{6} = 10,5$ ha

- b) Tierzuchtservice Rostock GmbH i.A.

Grundstücks-Nr. $\frac{4785}{2} = 7,04$ ha

- c) Um den Anschluß an das geplante Neubauwohngebiet Kritzwow vorzubereiten, wurden 40 m über oben genannte Grundstücke ($\frac{4785}{4}$; $\frac{4785}{2}$) hinaus über die Grundstücke

4787; 4789; 4790; $\frac{4791}{2}$; 4792; 4793; 4794 und $\frac{4795}{2}$

(die letzten beiden Grundstücke sind Grundstücke der Tierzuchtsservice Rostock GmbH i. A.) das Bebauungsgebiet festgeschrieben. Diese Fläche umfaßt 3,15 ha und soll den angedachten Grünbereich mit Parkcharakter im Vorflutbereich sichern.

- Bebauungsfläche .

Der Bereich "Dienstleistungs- und Einkaufszentrum" (Grundstück der Mecklenburger Getreide- und Futtermittel GmbH Wismar) weist insgesamt eine Fläche von 7,5 ha aus, d. h. 3 Teilbereiche, die folgendes beinhalten sollen:

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------|
| 1. Baumarkt (Garten, Hobby) | ca. 2.100 m ² | Verkaufsraumfläche |
| 2. Dienstleistungszentrum | ca. 4.300 m ² | Geschossfläche |
| EG Post, Sparkasse, Friseur | | |
| OG Büros, Arztpraxis, Versicherungen | | |
| 3.1. Verbrauchermarkt (täglicher Bedarf) | ca. 3.200 m ² | Verkaufsraumfläche |
| 3.2. | entfällt | |
| 3.3. | entfällt | |
| 3.4. | entfällt | |

Auf dem Grundstück der Tierzuchtsservice soll entstehen:

1. Motel
2. Freizeit- und Sportgebäude mit Gaststätte, Sauna und Kegelhahn
3. Reform-Sporthaus (unter 1.200 m² Verkaufsraumfläche)
4. Tennisbereich (mit Tennishalle und Tennisclubgebäude)
5. in kleiner Größenordnung Pferdesport
6. erweiterter Parkbereich unter Einbeziehung des betriebseigenen Grundstücks 4795

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Dargetzow, im Osten der Stadt.

3.1. Begrenzung des Baugebietes

Norden: Gleise der Bundesbahn nach Rostock

Osten: Ackerfläche/Vorflutgraben

Süden: E 22 nach Rostock

Westen: Eigenheimsiedlung

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Der B-Plan 10/91 zum Dienstleistungs- und Einkaufszentrum Dargetzow wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar (3. Änderung) erarbeitet. Es stellt das schon in den Generalbebauungsplänen ausgewiesene gesellschaftliche Zentrum für den Stadtteil Dargetzow dar. Das Gelände wurde bisher durch die Getreidewirtschaft und den Tierzucht Rostock genutzt und steigt von Süden nach Norden an. Es grenzt an die Trinkwasserschutzzone II. Auf dieser Fläche sind vorhanden:

- 1 Lagerhalle (z. Z. durch Baumarkt genutzt)
- 2 kleine Unterakunftsbaracken
- 1 überdachter Getreidespeicher
- 1 Betonfläche für die Freiflächenlagerung
- 6 Getreidebansen
- 1 Feuerlöschteich
- 1 massives Verwaltungsgebäude
- 2 Bullenställe
- 1 Eberstall
- 1 Garagenkomplex
- 1 Dungplatte mit Sammelgrube
- 1 Trafogebäude
- 1 Pförtnergebäude

Zu erhalten sind nur im Bereich Tierzucht:

- das massive Verwaltungsgebäude (geplanter Umbau und Erweiterung zum Motel)
- 1 Bullenstall (geplanter Umbau zum Pferdestall)
- 1 Dungplatte mit Sammelgrube
- 1 Trafogebäude

5. Planungsgrundsätze

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Wismar und der 3. Änderung (Bereich Dargetzow) wurde für das zukünftige gesellschaftliche Zentrum Dargetzow ein Bebauungsplan erarbeitet. Ziel der Planung ist es, in dem geplanten Bereich ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sowie ein Sport- und Freizeitzentrum zu errichten. Dabei ist die vorhandene Vorflut (als östliche Begrenzung) als großzügiger Grünbereich mit Regenwasserrückhaltebecken auszuwerten. Dieser Grünstreifen ist in Richtung Norden als Park aufzuweiten, welcher dann entlang der Bundesbahnstrecke nach Rostock (Richtung Osten) die Pufferzone zum späteren Wohnungsneubau Kritzow bilden soll. Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die auszubauende Kreuzung Amselweg zu realisieren. Weiterhin ist in diesem Bereich die vorhandene Abpflanzung zur Eigenheimbebauung III. Wendung zu erhalten und aufzuwerten.

6. Inhalt der Planung

6.1. Bauliche Entwicklung und Nutzung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, bezogen auf das Zentrum von Dargetzow, weist das Sondergebiet für Einkauf/Dienstleistungen und Erholung aus. So ist jedes geplante Vorhaben vom Standort her festgeschrieben. Dabei ist überwiegend von eingeschossigen Bauten, im Ausnahmefall für den Dienstleistungsbereich zweigeschossige Bauten, mit ausgebautem Spitzdach auszugehen, um sich der vorhandenen Eigenheimbebauung anzupassen. Es sind viele kleinere Verkaufs- und Dienstleistungseinheiten einzuordnen. Diese Bebauungsform ist durch den Architekten einzuhalten.

Das Dienstleistungs- und Einkaufszentrum wird über eine Zufahrtsstraße von der Hauptstraße aus erschlossen.

Innerhalb des Teilbereiches Dienstleistungen und Einkauf sind 4 Schwerpunkte in der Planung vorgesehen:

1. Dienstleistungskomplexe (I + II geschossig) mit Terrassencafé über dem 1. Obergeschoß
2. Baumarkt mit Garten-Center
3. Verbrauchermarkt (täglicher Bedarf)
4. Buswendeplatz (mit typengerechter Toilette für die Busfahrer).

Im Teilbereich Erholung, Sport und Freizeit sind 4 Schwerpunkte in der Planung vorgesehen:

1. Motel mit Gaststättenkomplex (beide Einrichtungen für Übernachtungen) sowie Kinderspiel- und Tobeplatz mit öffentlicher Toilettenanlage (Typenprojekt)
2. Reitsport (Pferdeboxen mit kleiner Reithalle) mit zugehörigem Reitplatz
3. Tennishalle und weitere Tennisplätze
4. unmittelbar an der Planstraße A ein Auffangparkplatz mit Gemeinschaftsstellplätzen für den gesamten Teilbereich Erholung, Sport und Freizeit. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der unter 1 - 3 genannten Standorte als Gemeinschaftsstellplätze sind 5 m breite Wege als Geh- und Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis ausgewiesen. Ein ständiges Durchfahren des Teilbereiches Erholung, Sport und Freizeit soll so vermieden werden.

6.2. Erschließung

6.2.1. Verkehrssystem

Das Sondergebiet wird über eine neu auszubauende Straßenkreuzung (Einmündepunkt Amselweg in Am Weißen Stein-Rostocker Str.) erschlossen.

Die neue Straße durch das zu erschließende Gelände bindet an die III. Wendung und an das zukünftige Wohnungsneubaugebiet Kritzow an sowie erschließt das Dienstleistungs- und Einkaufszentrum Dargetzow. Neben der Straße ist ein kombinierter Fuß- und Radweg und auf der 2. Seite ein Fußweg vorzusehen. Unmittelbar nach Einfahrt in das Sondergebiet ist die Bushalteendstelle der Linie A neu vorgesehen. Im Sondergebiet ist ein Wendepplatz für Lkw und Bus auszubauen und vor Ausfahrt auf die Rostocker Straße die 1. Abfahrtsstelle für die Buslinie A einzuordnen. Die Anlieferung für die Geschäfte erfolgt über die Einfahrtsbereiche zu den Parkplätzen und weiter über gesonderte Fahrspuren mit teilweise Wendepplätzen für die Lieferfahrzeuge. Für den Bereich Freizeit und Sport ist 1 Zufahrt geplant, die dann auf Parkplatz endet, d. h., es gibt keine Durchfahrt über den Freizeit- und Sportbereich.

6.2.2. Parkplätze

Innerhalb des Bereiches Dienstleistungen und Einkauf sind jeweils Gemeinschaftsstellplätze je Grundstück, unmittelbar an der Planstraße A, anzuordnen. Im Sport-, Freizeit und Erholungsbereich ist nur 1 Auffängparkplatz mit Gemeinschaftsstellplätzen geplant.

6.2.3. Knotenpunkte

Der Ausbau der Knotenpunkte, Rostocker Str./Amselweg und Zufahrt zur III. Wendung/zukünftiges Wohngebiet Kritzow, erfolgt gemäß der Darstellung im Bebauungsplan.

6.2.4. Signalanlagen

Im auszubauenden Knotenpunkt Rostocker Straße/Amselweg ist eine Signalanlage aufzubauen.

6.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für das Bebauungsgebiet ist die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Alle Träger sind neu heranzuführen bzw. abzuleiten.

Für die Wasserversorgung ist an die vorhandene Wasserleitung Rostocker Str./II. Wendung anzuschließen.

Das anfallende Abwasser ist in Richtung Amselweg an die vorhandene AW-Leitung abzuleiten.

Ein Abwasserpumpwerk ist erforderlich (für den nördlichen Bereich).

Die vorhandene Elektrofreileitung ist in der Erde zu verlegen. Was nicht über den vorhandenen Trafo (im Gelände der Tierzucht) abgesichert werden kann, ist neu heranzuführen. Der Anschluß an das Stadtgasnetz ist zu überprüfen - unter Berücksichtigung Anschluß der Stadt an Erdgas. Die Müllbeseitigung ist gesondert mit der Stadtentsorgung abzustimmen und dementsprechend sind die Containerstandorte festzulegen.

6.4. Freiflächen

Das zu bebauende Gelände befindet sich in Randlage der Hansestadt Wismar. Es wird in östlicher Grenze durch eine natürliche Vorflut begrenzt, welche aufzuwerten ist (zusätzliche Wasserflächen sind einzuordnen - Regenwasserrückhaltebecken - und der Bereich ist als verbreiteter Grünbereich - Parkanlage - mit kombiniertem Fuß- und Radweg auszubauen). Im nördlichen Teil dieses Grünbereiches (Park) ist die vorhandene Vorflut wieder zu öffnen. Im gesamten Grünbereich ist entsprechend des Grünordnungsplanes zu verfahren.

Die Gestaltung der Freiflächen sollte folgende Prämissen beinhalten:

1. Die Erschließungsstraßen sind mit zusammenhängenden Alleepflanzungen zu versehen.
2. Der Fuß- und Radweg sowie der reine Fußweg sollten als öffentliche Freiräume aufgefaßt und gestaltet werden. Der Anteil der befestigten, versiegelten Flächen für die notwendigen Versorgungsfahrzeuge ist in den jeweiligen Bereichen auf das absolute Minimum zu begrenzen.
Der Fuß- und Radweg im östlichen Bereich (entlang der vorhandenen Eigenheimbebauung III. Wendung) und im westlichen Bereich (Niederung der Vorflut) ist durch Baumpflanzungen aus hainartigen Gruppen und Reihen sowie durch Gehölzpflanzungen aufzuwerten. Im Bereich der Vorflut sind die noch von der Größe her zu bemessenden Regenwasserrückhaltebecken mit einzubeziehen. Es sind ausreichend Ruheplätze einzuordnen. Entlang der vorhandenen Eigenheimbebauung ist der vorhandene Gehölzrand zu erhalten und zu sichern. Ebenso ist die vorhandene Feuchtsenke (natürliche Selbstentwicklung) zu erhalten und zu sichern.

3. Die Flächen des ruhenden Verkehrs sind in den Mittelstreifen (mindestens 1 m breit) zwischen den Stellplätzen für Pkw und an den Stirnflächen durch mittelkronige Baumpflanzungen zu begrünen, ebenso die erforderlichen Antahrstraßen für die Warenanlieferung.
4. Im Sport- und Freizeitbereich ist das Zentrum durch eine Baumgruppe, einen Springbrunnen und Plastiken aufzuwerten. (Ein Durchfahren des Bereiches ist nicht gestattet.) Die einzelnen Teilflächen sind durch Gehölzpflanzungen zu trennen (Tennisbereich, Pferdesport, Gaststättenbereich). In diesem Bereich sind große Wiesenflächen für die Erholung, Sport und Toben anzulegen, die genügend Ruheplätze enthalten müssen.
5. 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 vorhandenen Eigenheimen III. Wendung und dem geplanten Motel sowie zum geplanten Wohnungsneubau Kritzow sind mit den Straßen und Parkplätzen des Sondergebietes die erforderlichen Abstände einzuhalten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Einhaltung der dB-Zahlen zu sichern.

Vorsorglich ist an der westlichen Betriebsgrenze des Baumarktes/ Garten-Center eine 1,80 m hohe Lärmschutzwand einzuordnen. Diese soll gegenüber der Wohnbebauung III. Wendung lärmindernde Schutzfunktionen (Fahrzeuggeräusche im An- und Auslieferungsbereich) erfüllen.

7.2. Emissionsquellen

Eine Luftverunreinigung durch Schadstoffemissionen ist nicht vorhanden - außer Einzelfeuerstätten der Eigenheime III. Wendung. Die geplanten Objekte des Sondergebietes werden über Gasheizung versorgt.

7.3. Maßnahmen gegen Wind

Unter Berücksichtigung der für Wismar geltenden Windgrößen und -richtungen ist für das Sondergebiet durch zusätzliche Abpflanzungen ausreichender Schutz gesichert.

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 im Dienstleistungs- und Einkaufsbereich sowie im Sport- und Freizeitzentrum zu erreichen, werden für das geplante Sondergebiet 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 Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des § 127 bis 135 Bau-GB erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 Bau-GB und der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

10. Hinweis auf mögliche Altlast

Es wird darauf hingewiesen, daß vor Erteilung einer Baugenehmigung für den Standort der ehemaligen offenen Getreidelagerbansen der Nachweis der Nichtbelastung zu erbringen ist, da möglicherweise eine Begasung früher durchgeführt wurde.