

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2013-0696 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 05.07.2013 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Einvernehmen zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 75/09 "Stadtteilzentrum Kagenmarkt" der Hansestadt Wismar</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	31.07.2013	Bauausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	20.08.2013	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat weder Hinweise noch Bedenken.

**Sachverhalt:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt einschließlich der Veränderung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Straßenführung sowie für eine Wiederbebauung von Rückbauflächen im Wohngebiet geschaffen werden.

Es sollen anders als die vorhandene fünfgeschossige Wohnbebauung vorwiegend kleinere Baukörper, wie Stadtvillen in bis zu dreigeschossiger offener Bauweise entstehen.

Die Sanierung der Kindertageseinrichtungen, sowie Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen wurden bereits durchgeführt. Die Grundschule wurde neu errichtet und die Sport- und Freizeitanlage umgestaltet.

Es ist die Errichtung eine Schulhortes für die Grundschule vorgesehen sowie eine Station für die freiwillige Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord.

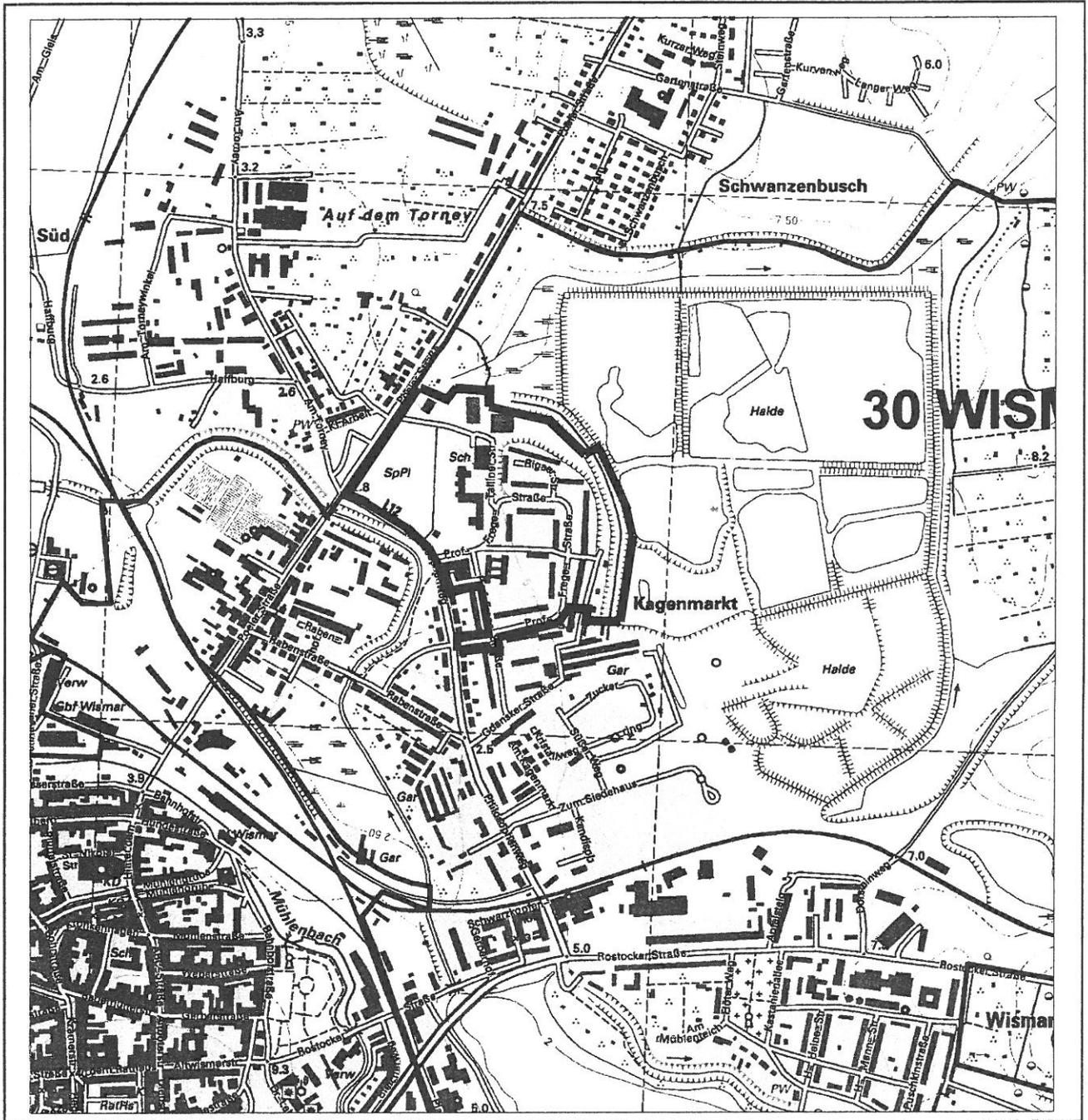
Ein weiteres Ziel ist die Optimierung der Fußwegeverbindungen und die Vernetzung und Gestaltung der Freiräume.

**Anlage/n:**

- Übersichtsplan
- Auszug B-Plan Entwurf
- Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

# ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT  
**wismar**

HANSESTADT WISMAR  
BAUAMT, ABT. PLANUNG

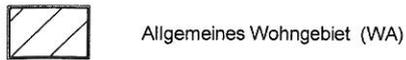
## BEBAUUNGSPLAN NR.75/09 "STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND  
SONSTIGEN TÖB

STAND: JULI 2013

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Mischgebiet (MI)



Sondergebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,5 Grundflächenzahl  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

GH Gebäudehöhe

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

GH Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise a abweichende Bauweise

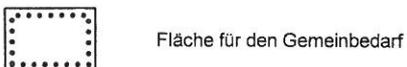
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

## 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

### Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf

## 5. Verkehrsflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsberuhigter Bereich



Fussgängerbereich



Fuss- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenlinien

## 6. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche



Sportplatz



Spielplatz

## 7. Wasserflächen



Wasserfläche

## I. PLANUNGSREC

(§ 9 Abs. 1 BauG

## 1. ART UND MASS

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1

## 1.1. ALLGEMEINES

(§ 4 BauNVO i.V.

Das Allgemeine Woh  
Im Allgemeinen Woh  
(Gartenbaubetriebe t

Einzelhandel:  
Im Allgemeinen Woh  
Im Teilbereich WA 3  
Verkaufsraumfläche  
lassen werden.

## 1.2. MISCHGEBIET (I

(§ 6 BauNVO i.V.

Im Mischgebiet sind I  
und nach § 6 Abs. 3  
sig.  
Einzelhandel ist in Ei  
Sortimenten entsprec

## 1.3. SONSTIGES SOI

KAUFSZENTRUI  
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sonder  
die Errichtung eines I  
und folgenden nahe  
Back- und Fleischwa  
Drogeriewaren  
Nahrungs- und Genu  
Pharmazeutika  
Reformwaren  
Schnittblumen  
Zeitungen/Zeitschrifte  
Auf maximal 10 % de  
wie sonstige zentren

## 1.4. FLÄCHEN FÜR C

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 I

Auf den Gemeinbeda  
mal 2 bzw. 3 Vollgesc  
Des weiteren dürfen ;  
Kindertagesstätte/Sc  
Spielplätze für Kinder  
ser etc. sowie Kfz-St  
Die maximal zulässig

Auf der Gemeinbedar  
Vereinsgebäude ist e  
sowie eine befestigte  
Die maximal zulässig  
Zweckbestimmungen  
setzt.

## 1.5. ZULÄSSIGE ÜBE

(§ 19 Abs. 4 BauN

Überschreitungen der  
den Baugebieten sow

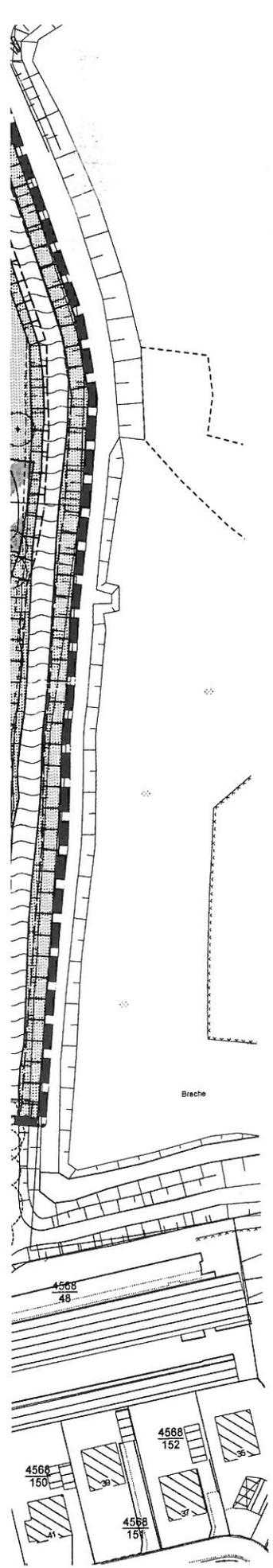
## 2. ÜBERBAUBARE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 E

Die Überschreitung d  
u.s.w. bis zu einem D  
Auf der Gemeinbedar  
schreitung der Baugre  
2,50 m zulässig.

## 3. HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 3 BauGf



 Grünfläche

 Sportplatz

 Spielplatz

**7. Wasserflächen**

 Wasserfläche

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

 Erhaltung Baum

 Anpflanzung Baum

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen**

 Nebenanlagen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zug. Anlieger HWI, WBV, EVB, Stadtwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung das Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**Darstellung ohne Normcharakter**

z.B. 4402 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 Wegfallende Grundstücksgrenzen

 In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

 Firstrichtung

ZUG. LPB SD Zugunsten Lärmpegelbereich Satteldach

GST Gemeinschaftsstellflächen

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

2. **UBER** (§ 9 A

Die Üt u.s.w. Auf de schrei 2,50 n

3. **HÖH** (§ 9 A

Die O dem f gen S Ausn tet we runge

4. **NEB** (§ 9

Anlag im M Für a Nebe sche gren: 3 m l

Gleic Dies tige richti betr einzi

In d Bau Je V

5. **HÖ** (§

Im

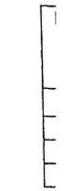
6. **FL** (§

Inn lag Gr bei be

7. **VO UN** (§

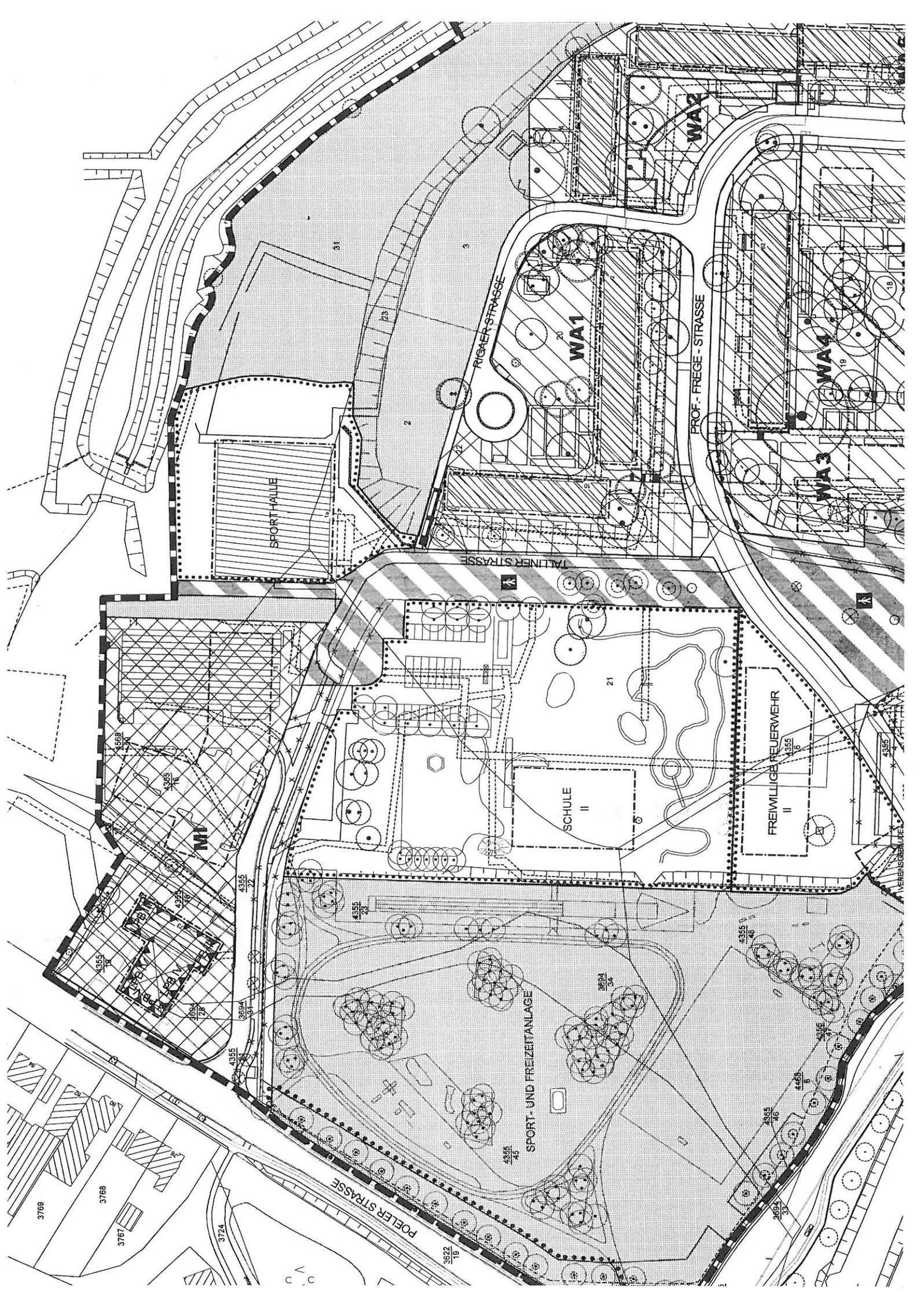
S

Er Er zu im m in sc ai



In c g li

F k t [ s r



SPORT-HALLE

MI

WA1

WA2

WA3

WA4

SCHULE II

FREIWILLIGE FEUERWEHR II

SPORT-UND FREIZEITANLAGE

RIGHER STRASSE

PROF. FREGGE - STRASSE

TÄLLNER'S STRASSE

POELER STRASSE

3769

3768

3767

3724

3622

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4568

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

4355

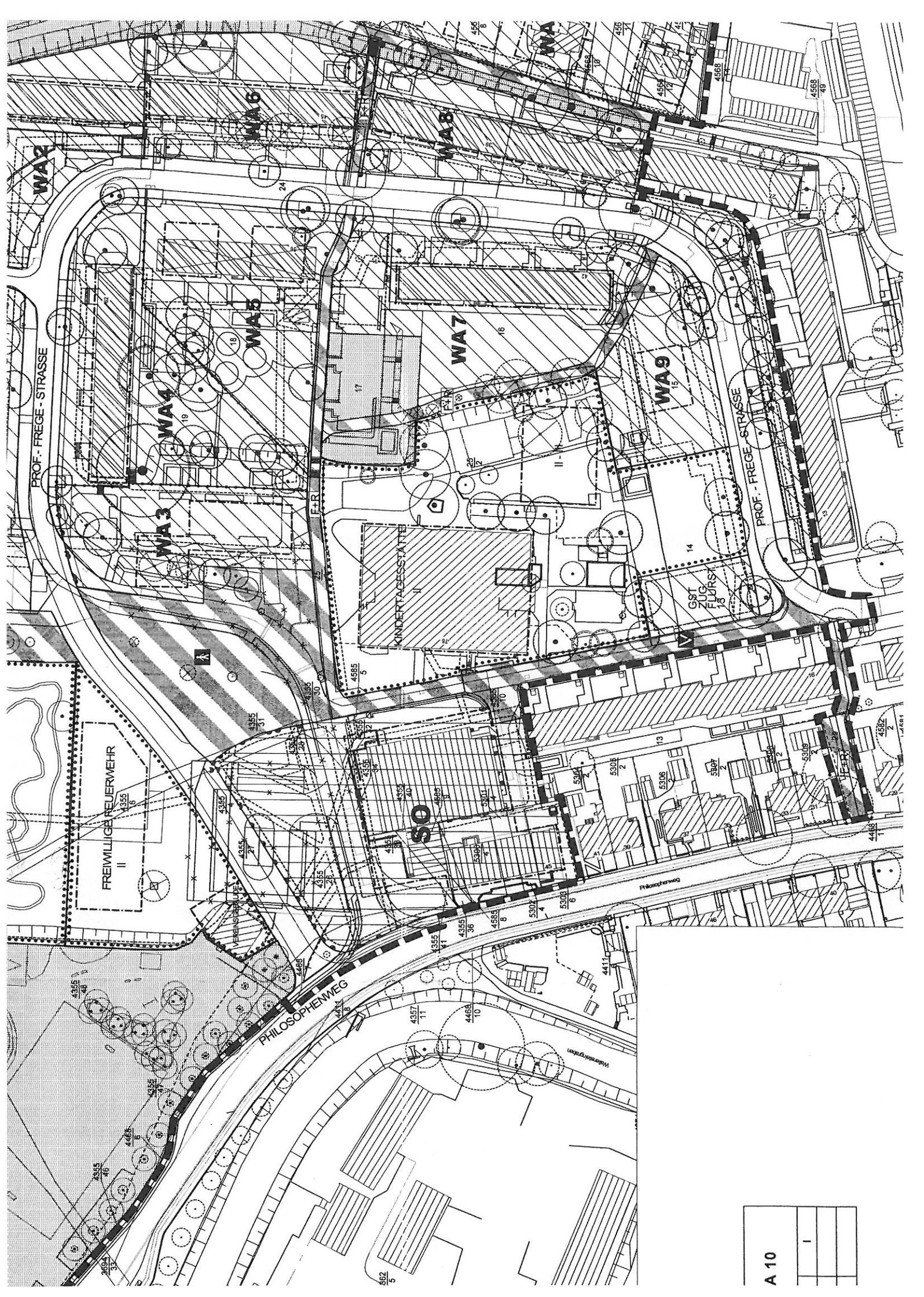
4355

4355

4355

4355

4355



WA2

WA6

WA8

WA4

WA5

WA7

WA9

PROF. FREGE-STRASSE

PROF. FREGE-STRASSE

WA3

KINDERGARTEN

GST. ZUG FLUR

FREIWILLIGE FEUERWEHR

SO

Philosophenweg

PHILOSOPHENWEG

A 10	
	1

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus zehn Teilbereichen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 sowie WA 6 bis WA 8 soll die vorhandene Bebauung mit fünfgeschossigen Wohnblöcken erhalten bleiben. Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand. Im WA 4 ist ein Erhalt der Bebauung aber auch Rückbau und Neugestaltung im Zusammenhang mit den benachbarten Teilbereichen WA 3 und WA 5 möglich.

In den Bereichen WA 3, WA 5 und WA 9 wurden ursprünglich vorhandene fünfgeschossige Wohnblöcke einschließlich der Nebenanlagen bereits zurückgebaut. Eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern beispielsweise in Form von Stadtvillen ist geplant.

Aufgrund seiner Lage am zentralen Platz des Wohngebietes ist der Teilbereich WA 3 – evtl. gemeinsam mit den benachbarten Bereichen WA 4 und WA 5 – prädestiniert für die Aufnahme besonderer Wohnnutzungen und –formen wie z.B. Altenbetreutes oder Mehrgenerations-Wohnen verbunden mit öffentlichen Einrichtungen wie Sozialstation, Wohngebietstreffpunkt mit kleiner gastronomischer Einrichtung etc. Diese Nutzungen sind neben der Wohnnutzung gemäß § 4 (2) BauNVO im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Entsprechend § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO können weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Und während im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO allgemein nicht zulässig sein sollen, ist deren Errichtung im WA 3 aus städtebaulichen Gründen und ausnahmsweise in einer begrenzten, kleinteiligen Form (maximale Verkaufsraumfläche bis zu 400 m<sup>2</sup>) und mit begrenzten zulässigen Sortimenten/Warengruppen möglich und erwünscht. Wie unter Pkt. 2.1.3 (Nahversorgung) näher erläutert, werden durch diese Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass einerseits die Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen auf das im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellte Nahversorgungszentrum Kagenmarkt erfolgen und andererseits eine städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches geschaffen werden kann.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Diese Nutzungsarten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Mischgebiet zulässig und sollen ausschließlich auf diesen Standort am Rande des Wohngebietes Kagenmarkt beschränkt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die GRZ beträgt in allen Bereichen des Wohngebietes 0,4. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten.

Aufgrund ihrer Lage und unter Berücksichtigung vorhandener Bebauungen in der unmittelbaren Nachbarschaft erhalten die einzelnen Wohnungsbaugebiete zur zulässigen Geschossigkeit verschiedene Festsetzungen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 sollen entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan und in Abstimmung mit den Eigentümern die vorhandenen Gebäude und damit die städtebaulichen Strukturen erhalten bleiben. Seitens der Eigentümer ist allerdings eine partielle Abstockung, d.h. der teilweise Rückbau von bis zu zwei Geschossen vorgesehen. Deshalb wird hier eine zulässige Geschossigkeit von drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt.

In den Bereichen WA 3, WA 5 und WA 9 sind nach dem Abbruch der ursprünglichen Bebauung zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorzugsweise als Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) mit zwei bis sechs Wohnungen zu errichten.

Im WA 10 soll die bestehende eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern in dieser Kubatur beibehalten und ergänzt werden.

### **2.1.2. Mischgebiet**

Der Bereich nördlich der Talliner Straße/Poeler Straße wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier befinden sich derzeit eine Tankstelle und ein Discountermarkt. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer ist es vorstellbar, dass nach Ablauf des Pachtvertrages mit dem Discounter und Rückbau des Gebäudes an diesem Standort eine Wohnanlage errichtet wird. Dementsprechend erfolgen die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung. Es sollen alle Nutzungen gemäß § 6 (2) BauGB zulässig sein. Die Gebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten, die maximal zulässige Geschossigkeit beträgt zwei Vollgeschosse + ein Staffelgeschoss.

Bei Nicht-Realisierung dieser Bebauung ist auch der Erhalt des Discountermarktes und die Erhöhung der Verkaufsraumfläche auf bis zu 800 m<sup>2</sup> im vorhandenen Gebäude zulässig. In diesem Fall ist am Standort aber auch eine Wohnnutzung zu realisieren, um dem Charakter des Bereiches als Mischgebiet entsprechen zu können.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten und soll so eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglichen. Umfangreiche Freiflächen befinden sich nördlich angrenzend an das Plangebiet (Kleingartenanlage), so dass eine mögliche Wohnfunktion attraktiv gestaltet werden kann.

### **2.1.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum - Nahversorgung**

Als wichtiges städtebauliches Element zur Gestaltung des zentralen Bereiches für das Wohngebiet Kagenmarkt und basierend auf dem im Dezember 2012 fertiggestellten und im Juni 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigten Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar wird am Standort der bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtung Markant unmittelbar an der Hauptzufahrtsstraße in das Wohngebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum – Nahversorgung festgesetzt. Im Regionalen Einzelhandelskonzept ist das Nahversorgungszentrum Kagenmarkt als bipolares Zentrum dargestellt, wobei der im Bereich südlich der Prof. Frege-Straße gelegene Vollsortimenter (Markant) als prägender Anbieter definiert wird. Dieser wird durch weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Im Bereich nördlich der Talliner Straße befindet sich zudem ein Lebensmitteldiscounter (Penny).

Diese ausschließlich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichteten Angebotsstrukturen umfassen derzeit insgesamt rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche.

Als Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum werden im Einzelhandelskonzept genannt:

- Sicherung und Stärkung der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Städtebauliche Aufwertung und Verknüpfung des Zentrumsbereiches im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen Kagenmarkt.

Um diese Ziele erreichen zu können, sind entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich. So soll eine moderate Erhöhung der Verkaufsraumflächen und damit eine zeitgemäße, komfortablere Warenpräsentation durch die Anbieter auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels (z.B. niedrigere Regale, breitere Gänge zwischen den Regalen als Angebote speziell auch für die ältere Bevölkerung) ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Vollversorger-Einrichtung von derzeit 680 m<sup>2</sup> zuzüglich kleinerer Ladenflächen für externe Nutzer auf insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hier erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Zudem ist es gemäß aktueller Rechtsprechungen zulässig, den ebenfalls bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounter im Mischgebiet nördlich der Talliner Straße bis zu einer Verkaufsraumfläche von 800 m<sup>2</sup> auszubauen. Zur Verknüpfung des Zentrumsbereiches sollen bei Bedarf weitere kleinere Einrichtungen bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche im WA 3 ermöglicht werden.

Entsprechend der Charakteristik des Standorts als „Nahversorgungszentrum“ und der im o.g. Einzelhandelskonzept definierten regionalen Sortimentsliste für den SUR Wismar erfolgt die Festsetzung der in den Einzelhandelseinrichtungen zulässigen Sortimente und Warengruppen.

Neben den aufgeführten Veränderungen ist es im Zuge der Umverlegung der Prof.-Frege-Straße zudem beabsichtigt, auch den Eingangsbereich des vorhandenen Gebäudes im Sondergebiet und seine vorgelagerten Freiflächen (Wegeverbindungen, Kfz-Stellplätze) neu und attraktiv zu gestalten.

Durch all diese Maßnahmen kann die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet ausreichend, in einer besseren Qualität und barrierefrei erfüllt werden; die Ausweisung weiterer Flächen für den Einzelhandel im Wohngebiet ist nicht erforderlich.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in einem Mischgebiet.

Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten soll gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig sein, da sich in diesem Bereich neben der bereits erwähnten Einkaufseinrichtung weitere öffentlichkeitswirksame Einrichtungen befinden, die Versorgungsfunktionen für das Wohngebiet erfüllen und so das Wohngebietszentrum prägen, aber auch spezielle Anforderungen an die Nutzbarkeit, beispielsweise durch die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen aufweisen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit im Sondergebiet erfolgt analog der bestehenden Bebauung.

#### **2.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Plangebiet werden folgende Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die auch die Funktion haben, mit ihren Einrichtungen, das Stadtteilzentrum städtebaulich zu gestalten:

- Kindertagesstätte/Schulhort
- Schule (Grundschule)
- Sporthalle
- Freiwillige Feuerwehr/Vereinsgebäude

Kindertagesstätte, Grundschule, Sporthalle und Vereinsgebäude sind bereits vorhanden und sollen in ihrer derzeitigen Kubatur erhalten bleiben. Die Grundschule ist im Jahr 2011 am ursprünglichen Schulstandort neu gebaut worden. Kindertagesstätte und Sporthalle wurden 2011 saniert, für das Vereinsgebäude ist unter Trägerschaft des Sportvereins Schifffahrt/Hafen e.V. die Sanierung kurzfristig vorgesehen.

Der Schulhort ist in Ergänzung zur Grundschule auf dem Gelände der Kindertageseinrichtung neu zu errichten, da die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtung nicht ausreichen. Hierbei sind Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung vorhandener Freianlagen zu erzielen.

Neu anzusiedeln ist im Wohngebiet eine Station (Gerätehaus) der Freiwilligen Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord. Hier können ebenfalls Synergieeffekte genutzt werden, wie beispielsweise die Nutzung der benachbarten Sport- und Freizeitanlage zu Trainingszwecken, Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche (Jugendfeuerwehr), aber auch die gemeinsame Nutzung von Kfz-Stellplatzflächen für Feuerwehrleute und Vereinssportler.

Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Des weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte/Schulhort bzw. Schule Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen – analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet – 0,4.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Freiwillige Feuerwehr/Vereinsgebäude ist es zulässig, KfZ-Stellplätze sowie vor den Ausfahrtstoren eine befestigte Übungsfläche entsprechend der DIN 14092 zu errichten. Als GRZ wird hier 0,6 festgesetzt, eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

## **2.2. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise**

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt in großen Teilen des Wohngebietes, im Mischgebiet sowie im Sondergebiet Einkaufszentrum als offene Bauweise, teilweise mit der Konkretisierung Einzel- oder Doppelhausbebauung.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile zulässig und werden entsprechend definiert.

### 2.3. Nebenanlagen und Stellplätze

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet außer im WA 10 unzulässig. Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses Wohngebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Der Teilbereich WA 10 befindet sich im Randbereich des Wohngebietes entlang eines Grabens (Wasserlauf). In dieser natürlichen Umgebung ist auch weiterhin die Kleintierhaltung zulässig.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze für überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen sind nur außerhalb der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht zulässig.

Der Abstand von Carports und Garagen muss zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### 2.4. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, also direkt an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Durch diese Vorgaben soll ein städtebaulich ansprechendes Siedlungsbild geschaffen werden.

Aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes können im Wohngebiet auch weiterhin verschiedene Dachformen Anwendung finden. So sind Flachdächer (0-10°), flachgeneigte Dächer (10-22°) sowie Steildächer (größer 22°) zulässig. Steildächer sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harddacheindeckung (unglasiert) zu decken.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft wird der Anteil der liegenden Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel auf maximal 25 % begrenzt.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich.

Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden.

Von dieser Festsetzung abweichend ist zur Nutzung moderner regenerativer Energiequellen (Klimaschutz) die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Die Vermeidung von Blendwirkungen auf die öffentlichen und privaten Nachbargrundstücke ist nachzuweisen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist bis zu einer Höhe analog der des Hauptgebäudes auf dem Grundstück unter der Voraussetzung zulässig, dass Emissionen auf benachbarte Baugrundstücke ausgeschlossen sind. Zur Vermeidung von Störungen auf benachbarten Grundstücken ist hier vom Verursacher der Nachweis zu erbringen, dass insbesondere Schall und Schattenwurf der Windenergieanlage keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben.

Als wichtiges Kriterium zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erwies sich in der Vergangenheit die Einhaltung von Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen. Auch sogenannte Schutzwände können analog der Grundstückseinfriedungen das Bild des angrenzenden öffentlichen Raumes prägen und ggf. beeinträchtigen. Es werden deshalb Festsetzungen zur maximalen Höhe, Materialwahl und Ausführung dieser Elemente getroffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen, die Einschränkungen zur Gestaltung der Anlagen aufgrund der Lage an öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten, in allen Bereichen gelten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, also auch an Straßen, die nicht zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen (z.B. bei Eckgrundstücken).

## **2.5. Erschließung**

### **2.5.1. Verkehr**

#### **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) über den Philosophenweg – Rostocker Straße bzw. die Poeler Straße – Nordostzubringer angebunden.

Eine direkte Verbindung in das Zentrum der Hansestadt Wismar (Altstadt) ist über die Poeler Straße gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Philosophenweg und Poeler Straße (Landstraße L 12) aus.

Mit der Anbindung der Talliner Straße an die Poeler Straße werden das festgesetzte Mischgebiet sowie die Gemeinbedarfsflächen Schule und Sporthalle erschlossen.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes wird wie bisher ausgehend vom Philosophenweg über die Prof.-Frege-Straße erfolgen. Diese vorhandene Anbindung soll um ca. 20 bis 60 m in nördliche Richtung verlegt und so die straßenseitige Erschließung des Wohngebietes optimiert werden. Durch Verlagerung der Stellplatzanlage der Verkaufseinrichtung in unmittelbare Nähe zum Gebäude verbessern sich die Nutzungsbedingungen für Kunden und Betreiber. Gleichzeitig ermöglicht die neue Straßenführung die Schaffung eines platzartigen Verkehrsraumes der als Fußgängerbereich Funktionen als Markt- und Erlebnisfläche übernehmen und damit den Stadtteilzentrencharakter für das Wohngebiet stärken kann.

Die einzelnen Baugebiete und die Gemeinbedarfsflächen Freiwillige Feuerwehr/Vereinsgebäude und Kindertagesstätte werden auch weiterhin über die Prof.-Frege-, Rigaer bzw. Gdansker Straße erschlossen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mittel- und langfristig umzugestalten. Derzeit sind die öffentlichen Gehwege von den Fahrbahnen häufig durch private Stellplatzanlagen getrennt, was zu verkehrstechnischen Problemen führen kann. Ziel der Planung soll deshalb eine Neuordnung des öffentlichen Verkehrsraumes mit Fahrbahn, Nebenanlagen und öffentlichen Stellplätzen sowie die Unterbringung aller privater Kfz-Stellflächen auf den Baugrundstücken sein.

Verkehrsflächen, die nur eine geringe Erschließungsfunktion für angrenzende Wohngebiete haben (Prof.-Frege-Straße 16-28 und WA 10) werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

### **Stellplätze und Grundstücksauffahrten**

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen im Wohn- und Mischgebiet sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

Entlang der Planstraßen sind weitere öffentliche Stellplätze mit einer Begrünung zu integrieren. Dies ist in den Ausführungsplanungen zur verkehrlichen Erschließung zu berücksichtigen und zu präzisieren.

An prädestinierten Bereichen sind Grundstücksauffahrten ausgeschlossen, um eine bessere Anordnung der Nebenanlagen gewährleisten zu können.

## **Fußgängerbereich / Fuß- und Radwege**

Der zentrale Bereich des Wohngebietes soll vorrangig dem Fußgänger vorbehalten sein und eine angenehme Aufenthaltsqualität schaffen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen für einen Teilbereich der Talliner Straße und den neu zu gestaltenden Platzbereich an der Prof.-Frege-Straße.

Zur angestrebten nichtmotorisierten Nutzung innerhalb des Wohngebietes sind des Weiteren der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen in West-Ost-Richtung zwischen dem Sondergebiet und dem WA 10 sowie davon ausgehend entlang der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte in südliche Richtung zur Prof.-Frege-Straße (WA 9) vorgesehen.

### **2.5.2. Ver- und Entsorgung**

Für das gesamte Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden. Es sind folgende Medien verfügbar: Wasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Fernwärme sowie in Teilbereichen Gas. Aufgrund bereits erfolgter Rückbauten im Wohngebiet von 225 Wohneinheiten kann es zu Überkapazitäten bei der Ver- und Entsorgung kommen. Die Erarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes (Energiekonzept) für das Wohngebiet durch die Ver- und Entsorgungsträger und die Wohnungsunternehmen wird angeregt.

Bei Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu nutzen. Für vorhandene Leitungen, die nicht in öffentlichen Räumen liegen, werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt (Planzeichen 15.5. PlanZV). Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Baulasten (Baulastenverzeichnis, Grundbuch). Sie ist durch den Nutzer (Ver- und Entsorgungsträger) mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Vorhandene Wasserversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

#### Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden grundsätzlich im Trennsystem abgeleitet. Entsprechende Planungen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) durchzuführen.

Die Planung und der Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlage ist gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 vorzunehmen.

Im Zuge des Rückbaus der Wohnblöcke wurden vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen durch die Grundstückseigentümer stillgelegt bzw. zurückgebaut.

Die noch vorhandene öffentliche Abwasseranlage außerhalb von öffentlichen Räumen ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Leitungsrecht zugunsten EVB dargestellt. Sie muss in ihrer Funktion erhalten bleiben und darf nicht überbaut oder durch Punktlasten beeinträchtigt werden.

Planungen für die künftigen Regen- und Schmutzwasserleitungen sind mit dem EVB abzustimmen.

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH bzw. die E.ON edis AG sichergestellt werden. Vorhandene Elektroenergieversorgungsleitungen außerhalb öffentlicher Räume sind in der Planzeichnung durch die Darstellung von Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH gekennzeichnet.

#### Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

#### Fernwärmeversorgung

Für die vorhandenen Fernwärmetrassen außerhalb öffentlicher Räume werden nachrichtlich in der Planzeichnung Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH dargestellt.

Eine Erweiterung des Fernwärmeversorgungsnetzes ist nach Prüfung der Kapazitäten möglich

#### Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar (Abfallsatzung) vom 01.01.2009 und die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Wismar vom 01.01.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.