

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2016-1060 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 02.02.2016 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord", 1. Änderung der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	16.02.2016 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

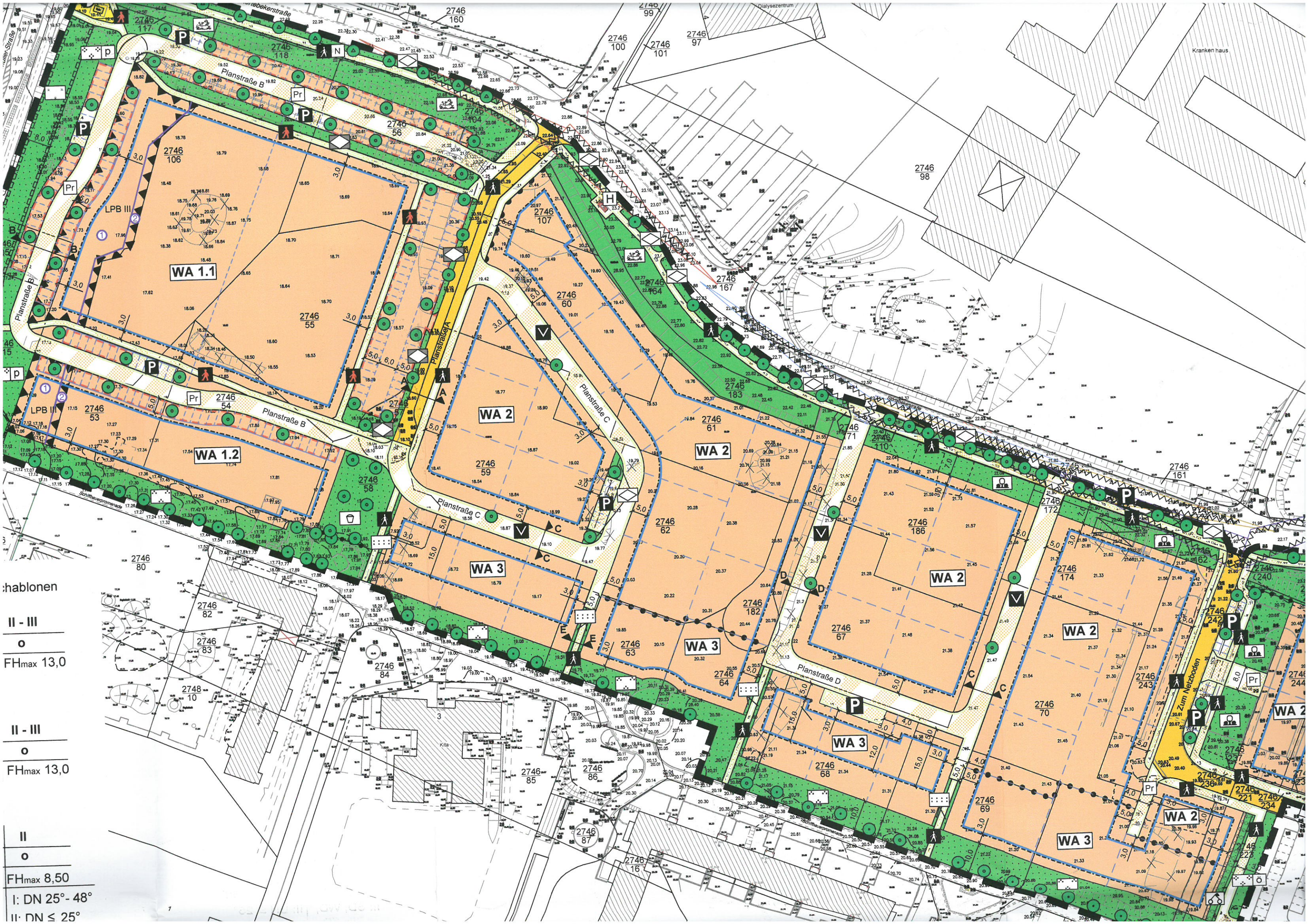
Sachverhalt:

Ziel der 1. Änderung des B-Planes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Mit der Änderung der bisherigen städtebaulichen Konzeption soll das Spektrum für die bauliche Entwicklung vergrößert werden. Neben Einzel- und Doppelhäusern sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Ziel dieser Änderungen ist es auch, auf den derzeit brachliegenden Flächen moderne Architekturformen zu ermöglichen. Enge Baufenster, die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss sowie an traditionellen Bauformen orientierte Traufhöhen erschweren die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und damit die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum. Weitere Änderungen sind die Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die Umwidmung des Sondergebietes „Klink“ und einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Anlage/n:

Auszug Begründung, Auszug B-Plan Entwurf

Abstimmungsergebnis:	
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	



hablonen

II - III
FHmax 13,0

II - III
FHmax 13,0

II
FHmax 8,50
I: DN 25° - 48°
II: DN ≤ 25°

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 2010 beschlossenen Ursprungsplanes an die geänderten Bebauungsziele anzupassen. Dazu sollen die städtebaulichen Parameter wie Grundflächenzahl, Traufhöhen, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse teilweise geändert werden. Die vom Hanse-Klinikum nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Klinikum" sowie die angrenzenden Grünflächen werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die nach dem Rückbau der Geschosswohnungsbauten brachliegenden Flächen einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Es sollen sowohl Bauflächen für kleine Stadtvillen und Einfamilienhäuser als auch für attraktiven Mietwohnungsraum geschaffen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Nachfrage bedienen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 67/06/1 eine erste Änderung erfahren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Immissionen des Hubschrauberlandeplatzes auf dem Klinikgelände) werden gutachterlich untersucht und erfahren im Aufstellungsverfahren eine besondere Beachtung.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Friedenshof. Der Geltungsbereich umfasst die überwiegenden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar, gelegen südlich der Störtebekerstraße und östlich der Philip-Müller-Straße. Nur die Flächen des vorhandenen Einkaufszentrums mit den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen werden im Rahmen der 1. Änderung nicht behandelt.

Die Bürgerschaft hatte den Aufstellungsbeschluss nur für Teilflächen des jetzigen Entwurfs gefasst. Teilbereiche des Entwurfs entlang der Schiffbauerpromenade sowie westlich der Straße „Zum Netzboden“ werden vom Aufstellungsbeschluss noch nicht erfasst. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde die Auffassung vertreten, das Erschließungskonzept mit der Planstraße A gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zu übernehmen und nur hinsichtlich der übrigen Flächen eine Änderung vorzunehmen. Im Zuge der Bearbeitung hat sich jedoch herausgestellt, dass es zur Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sinnvoll ist, auch die südwestlichen Flächen, gelegen nördlich der Schiffbauerpromenade in die Planung einzube-

ziehen. Aus diesem Grunde sollten auch die südlich der ursprünglichen Planstraße A befindlichen Flächen in das Verfahren einbezogen werden. Aus Sicht der Stadt ergeben sich darüber hinaus auch Potentiale für eine wohnbauliche Entwicklung östlich der Straße „Zum Netzboden“. Diese flächenmäßige Erweiterung soll mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung vollzogen werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordosten:	von der Störtebekerstraße,
im Südosten:	von der vorhandenen Wohnbebauung sowie den Flächen des Einkaufszentrums,
im Südwesten:	von der Schiffbauerpromenade,
im Nordwesten:	von der Philipp-Müller-Straße.

Der Bereich der Änderung mit der Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von etwa 5,7 ha sowie die Flurstücke 2746/53, 2746/54, 2746/55, 2746/56, 2746/57, 2746/58, 2746/59, 2746/60, 2746/61, 2746/62, 2746/63, 2746/64, 2746/67, 2746/68, 2746/69, 2746/70, 2746/104, 2746/105, 2746/106, 2746/107, 2746/110, 2746/113, 2746/115, 2746/117, 2746/118, 2746/162, 2746/164 (teilw.), 2746/171, 2746/172, 2746/173, 2746/174, 2746/175, 2746/177, 2746/178, 2746/182, 2746/183, 2746/186, 2746/221 (teilw.), 2746/223 (teilw.), 2746/226 (teilw.), 2746/228 (teilw.), 2746/234, 2746/235, 2746/236, 2746/237, 2746/240, 2746/241, 2746/242, 2746/243 (teilw.), 2746/244 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar.



Luftbild des Plangebietes (Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015)



Luftbild nach dem Rückbau der Geschosswohnungsbauten (Quelle: Auszug aus der Begründung zur Ursprungsplanung)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Die Ziele der vorliegenden Planung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2015), der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Vermessungsbüro Bauer & Siwek (Wismar, Mai 2006, aktualisiert im April 2015), ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Oktober 2015 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:

(2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung).

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

(10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg (...) aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass mit der Umsetzung der Ziele der vorgelegten Planung eine innerstädtische Brachfläche umgenutzt wird. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (5) RREP WM).

Auf eine alternative Standortprüfung verzichtet die Stadt, da ursprünglich bebaute Flächen im Innenbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPIG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 2. Fortschreibung wurde am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen.

Die Hansestadt Wismar hat folgende strategischen Ziele bestimmt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten,
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung,
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung der UNESCO-Welterbestätte Altstadt,
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz,
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar.

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Schwerpunkten wurden im ISEK (ISEK, Kapitel 6) gesamtstädtische Maßnahmen/ Projekte zur Zielerreichung zugeordnet. Im Einzelnen sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Umsetzung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen der Barrierefreiheit,
- Umsetzung einer effizienten energetischer Sanierung,
- Entwicklung der Rückbauflächen im Friedenshof für Wohnungsneubau,
- Untersetzung der Rahmenpläne Friedenshof, Kagenmarkt, Wendorf durch Aufstellung von Bebauungsplänen unter Beteiligung der Stadtwerke Wismar GmbH als Betreiber der notwendigen Netze und Anlagen.

In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.

Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von folgendem Bedarf auszugehen:

2015 190 WE,
2020 210 WE,
2025 70 WE.

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes (bei der Betrachtung der insgesamt acht Stadtteile) ist der Stadtteil Friedenshof, in dem sich das Plangebiet befindet, auf dem 4. Rang hinter dem Wohngebiet Wendorf (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Altersgerechte Wohnformen, Sonderangebote (wie z.B. Nähe zum Tierpark und Bürgerpark) und Spielplätze in überdurchschnittlicher sowie Sport-/Freizeiteinrichtungen und Schulen im städtischen Durchschnitt ausschlaggebend.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Kapitel 5) ist der Bereich Friedenshof II dem Gebietstyp III - Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf zugeordnet: "Diese Gruppe wird gebildet durch die industriell errichteten Wohngebiete Friedenshof I und II".

Am südwestlichen Stadtrand Wismars begann 1975 der Bau des Wohngebietes Friedenshof. Der erste Bauabschnitt umfasste den Bau von 2.730 Wohnungen in fünfgeschossigen Gebäuden, die durch den Bau von 2.800 Wohnungen in einem zweiten Bauabschnitt ergänzt wurden.

Zum Stadtteil Friedenshof gehört das südlich gelegene Dorfgebiet Dammmhusen, das überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Ergänzt wurde der Wohnungsneubau in Dammmhusen Ost und Süd durch Eigenheimbau und im westlichen Friedenshof durch Eigenheimbau und mehrgeschossigen Wohnungsneubau. Somit ist der Stadtteil Friedenshof ein gemischtes Wohngebiet, auf der einen Seite große industriell gefertigte Wohngebäude, die die überwiegende Wohnform in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II darstellen, und auf der anderen Seite vorherrschend privates Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) in Dammmhusen/Gartenstadt sowie dem restlichen Bereich Friedenshofs.

Der Stadtteil Friedenshof hat die zweithöchste Einwohnerdichte der Hansestadt Wismar. Die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II weisen aufgrund der zum Großteil engen und mehrgeschossigen Bebauungsstrukturen die größte Bevölkerungskonzentration auf.

Hier konzentrieren sich auch soziale Spannungsfelder im industriell errichteten Wohngebiet (Friedenshof I und II). Nach wie vor sind diese Gebiete durch Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Wohnungsleerstände gekennzeichnet. Trotz bewusst gesteuerter Gegenmaßnahmen, insbesondere ist die hohe Anzahl des Wohnungsrückbaus mit 1.410 WE zu nennen, konnten diese Entwicklungen bisher nicht entscheidend gestoppt werden.

Auf Grund der sozioökonomischen Entwicklung, der wohnungswirtschaftlichen und insbesondere der infrastrukturellen Schwächen (z.B. E.-Weinert- Promenade und Hanns-Eisler-Straße) sind diese Gebiete als Stadtumbaugebiete, wie bereits seit dem ISEK 2002 und der 1. Fortschreibung 2005, einzuordnen. Für die Behebung der Strukturschwächen besteht Handlungsbedarf, dazu zählt auch die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten auf Rückbauflächen. Es wird ein ISEK - Teilkonzept (Teil B der ISEK-Fortschreibung) erarbeitet. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt und der Ausbau

der Wohnfunktion, die infrastrukturelle Aufwertung, Sanierung und weiterer Rückbau.“

Im ISEK – Stadtteilkonzept Friedenshof I und II werden folgende Aussagen getroffen:

„Für die Hansestadt Wismar haben die Stadtteilgebiete Friedenshof I und II als Wohnstandort eine zentrale Bedeutung. In den vergangenen Jahren sind insbesondere im Friedenshof II durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen große Flächen berräumt worden und damit Teile der städtebaulichen Struktur „verschwunden“. Auch im Friedenshof I wurden durch Rückbau Quartiere entdichtet, die ursprüngliche Struktur ist insgesamt jedoch noch vorhanden.

Ziel der Entwicklung in den nächsten 15 Jahren muss der Erhalt und die weitere städtebauliche Qualifizierung dieses Wohngebiets sein.“

Zur langfristigen Stabilisierung des Stadtteils wurden folgende strategische Ziele festgelegt:

- Nachhaltige Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort und Erhalt eines ausreichenden Bestandes an einfachem, bezahlbarem Wohnraum,
- Neuordnung öffentlicher Bereiche unter Nutzung der Naturraumpotenziale,
- Sanierung der Bildungseinrichtungen und Schaffung von neuen Kommunikationsstrukturen,
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion.

Entsprechend der genannten Problemlagen wurden für die Umsetzung des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Friedenshof I und II sowie für die Erreichung der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

- Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen,
- Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum,
- Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation.

Innerhalb der Handlungsfelder ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen

- Verbesserung der stadtteilräumlichen Qualitäten durch Wiederbebauung der freigewordenen Flächen nach Gebäuderückbau für alle Generationen und Nutzergruppen,
- Stärkung der Wohnfunktion durch Fortsetzung der Sanierung.

Handlungsfeld 2 – Infrastruktur und Naturraum

- Fortsetzung der Sanierung öffentlicher Erschließungsanlagen mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung,
- Anpassung sozialer Infrastruktur durch bauliche Aufwertung.

Handlungsfeld 3 – Bildung, Freizeit und Kommunikation

- Erhalt der bestehenden Sport- und Freizeitangebote sowie Qualifizierung der Lernbedingungen durch Sanierung, Aufwertung und Ausbau,
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur durch regelmäßigen Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen und der Hansestadt Wismar.

Den übergeordneten Leitzielen und Handlungsfeldern mit ihren Entwicklungszielen wurden stadtteilbezogene Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung zugeordnet.

Aufbauend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan, 2. Fortschreibung, den Planungen der Wohnungsunternehmen sowie der Versorgungsträger, den aufgestellten Bebauungsplänen und den Erkenntnissen des Monitoring 2012 sowie der Prognosen bis 2025 werden für diesen Planungszeitraum u.a. folgende Maßnahmen im Handlungsfeld 1 – Städtebau und Wohnen vorgesehen:

- Zum Leuchtfeuer / Fischerpier / Zum Netzboden [Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes]

Das ca. 7 ha große Gebiet, das im Rahmen des Stadtumbauprozesses komplett beräumt wurde, besitzt erhebliches Entwicklungspotential. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen und Kindereinrichtungen, Hanse-Klinikum, Nahversorger), bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines integrierten Wohnquartiers. Mit der Nähe zu Erholungs- und Freizeitbereichen (Wohnpark, Bürgerpark, Wonnemar etc.) und zur Altstadt (über den ÖPNV und Fuß- und Radwegeverbindungen) sind sehr gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieses Standortes für eine künftige individuelle Wohnbebauung gegeben.

Entwicklungskonzept gem. Bebauungsplan:

Für das gesamte Gebiet wurde ein Bebauungsplan [rechtskräftiger Ursprungsbebauungsplan Nr. 67/06/1] mit dem Ziel aufgestellt, diesen Bereich neu zu ordnen und wieder zu einem attraktiven Stadtteil werden zu lassen. Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen fünfgeschossigen Bebauung im Süden den Bau von Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen und zwei bis sechs Wohnungen vor, in den übrigen Bereichen ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen (Einzel- und Doppelhäuser) geplant. An der Störtebekerstraße, gegenüber dem Klinikum, ist eine Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung des Klinikums eingeordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine lockerere Bebauung in offener Bauweise mit einem hohen Anteil an Freiflächen zu realisieren.

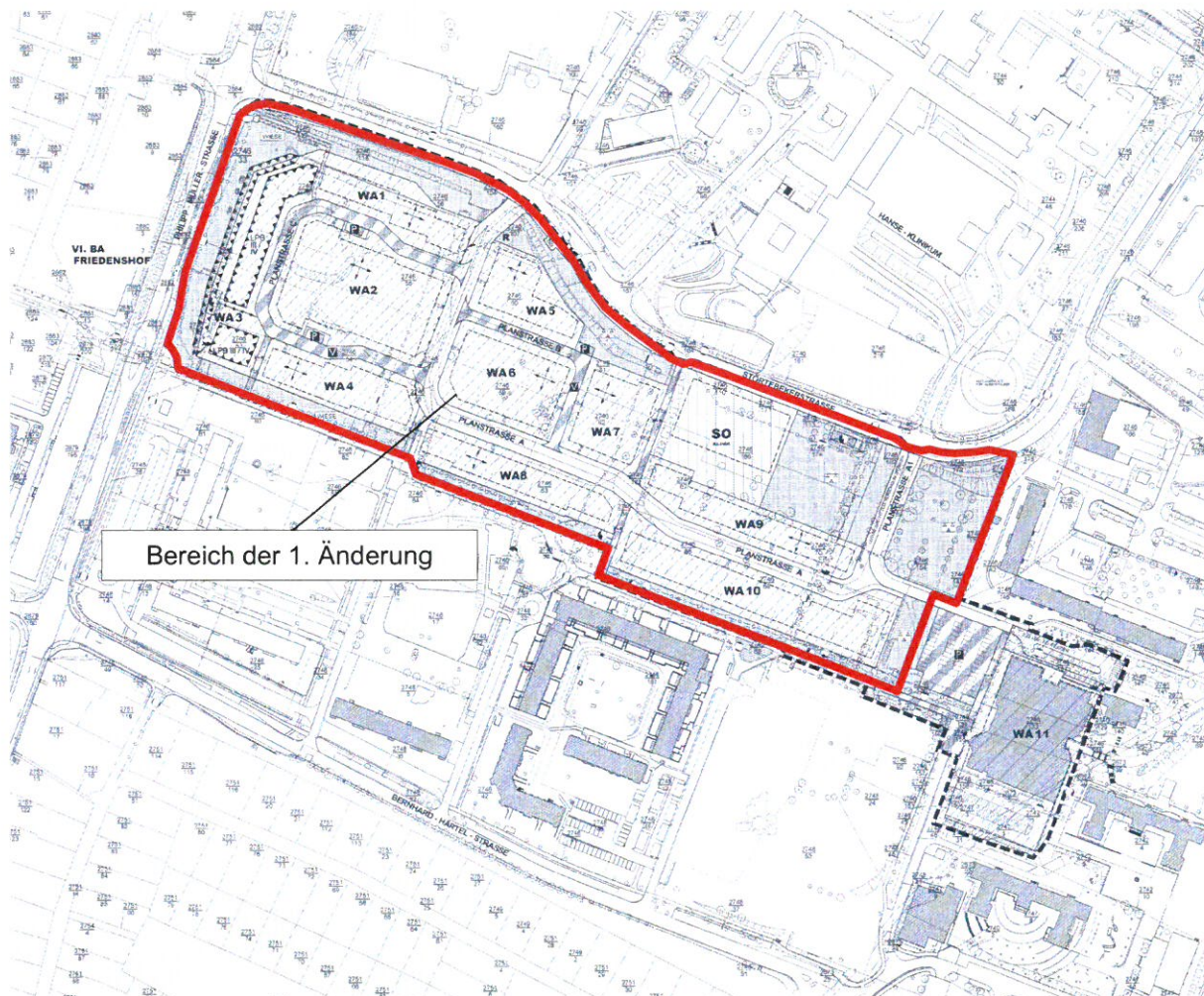
Da das bestehende Baurecht bisher nicht zu baulichen Entwicklungen in diesem Bereich geführt hat, wird empfohlen, weiterführend gemeinsam mit den Eigentümern die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung zu entwickeln. [Die Aufstellung der 1. Änderung erfolgt durch Beschluss der Bürgerschaft nach Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes durch die Eigentümer der Flächen]

- Untersetzung des städtebaulichen Rahmenplanes durch Nachnutzungskonzepte für Rückbauflächen durch die Eigentümer und gegebenenfalls Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere an städtebaulich bedeutsamen öffentlichen Bereichen (Promenaden).

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

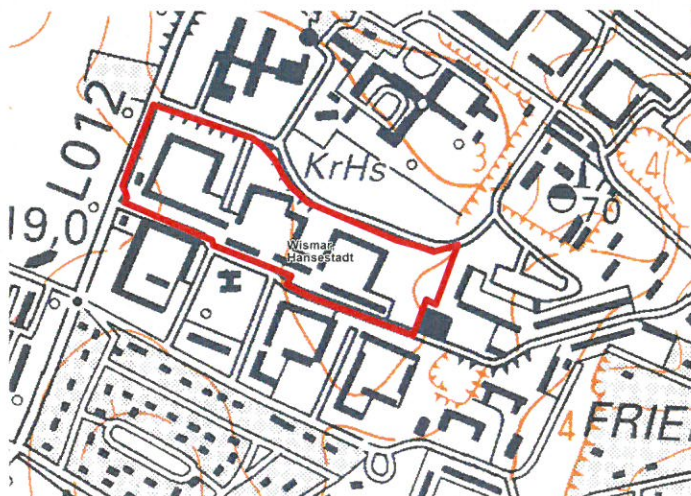
Für den Bereich der 1. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67/06/1. Die Flächen des vorhandenen Einkaufszentrums sowie des angrenzenden Parkplatzes sind nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes.



Kennzeichnung des Bereiches der 1. Änderung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar

Im Plangebiet standen ursprünglich industriell gefertigte Geschosswohnungsbauten. Diese wurden im Rahmen des Stadumbauprozesses auf der Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Wismar zurückgebaut.

Plangebiet um 1995
(Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015)



Nach dem Rückbau der Gebäude stellt sich die Fläche als Rasen-/ Wiesenfläche mit einigen Einzelbäumen dar. Die genutzten fußläufigen Verbindungen in Nord-Südrichtung sind anhand der Trampelpfade gut erkennbar.

Nördlich des Plangebietes liegt die Störtebekerstraße mit dem angrenzenden Gelände des Klinikums in der Hansestadt Wismar. Nordöstlich befindet sich ein Hub-schrauberlandeplatz des Klinikums. Im nordwestlichen Bereich wird der Höhenunterschied an der Störtebekerstraße durch eine begrünte Böschung abgefangen.

Die ursprünglich der verkehrlichen Erschließung dienende Straße „Zum Leuchtfeuer“ ist noch vorhanden. An dieser Straße werden die Flächen zum Parken, u.a. durch Besucher des Klinikums, genutzt.

Im Osten werden die Flächen westlich und östlich der Straße „Zum Netzboden“ aktuell als Stellplatzfläche genutzt. Die Straße „Zum Netzboden“ selbst führt zum außerhalb des Plangebietes gelegen Einkaufsmarkt mit einer Stellplatzfläche.



Schiffbauerpromenade im Süden



Blick von der Philipp-Müller-Straße



Blick zum Klinikum über die Straße
„Zum Leuchtfeuer“



Blick nach Südosten

Die südlich gelegene Schiffbauerpromenade stellt eine attraktive Wegeverbindung umrahmt von Baumreihen für Fußgänger und Radfahrer dar. Die integrierten Spiel- und Aufenthaltsbereiche laden zum Verweilen ein.

In der Philipp-Müller-Straße sowie in der Störtebekerstraße sind Bushaltestellen des ÖPNV vorhanden. Die Schiffbauerpromenade ist mit Aufenthalts- und Spielbereichen gestaltet.

Ein Schulstandort liegt südöstlich des Änderungsbereiches. Einkaufsmöglichkeiten bestehen östlich sowie westlich des Plangebietes und sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Die vorhandene Infrastruktur, die sanierten Schulen und Kindereinrichtungen, die Nähe zum Klinikum und auch die gute Gestaltung der öffentlichen Freiräume, die im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung erfolgte, werden dieses Gebiet auch künftig für eine Wohnnutzung für den privaten Bereich auf einem integrierten Standort interessant machen. Dieser Bestand soll soweit wie möglich und erforderlich in die künftige Planung einbezogen werden.

Die Nähe zum Bürgerpark bietet gute Voraussetzungen für die Erholung und zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar ist über den ÖPNV und über Fußwegeverbindungen zu erreichen.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Mit der Änderung der bisherigen städtebaulichen Konzeption soll das Spektrum für die bauliche Entwicklung vergrößert werden. Neben Einzel- und Doppelhäusern sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Ziel dieser Änderungen ist es auch, auf den derzeit brachliegenden Flächen moderne Architekturformen zu ermöglichen. Enge Baufenster, die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss sowie an traditionellen Bauformen orientierte Traufhöhen erschweren die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und damit die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum.

Weitere Inhalte der Änderung sind die Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die Umwidmung des Sondergebietes "Klinik" und einer Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.



Städtebauliches Konzept – Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen, Philipp-Müller-Straße, Störtebekerstraße und Schiffbauerpromenade gesichert. Die Anbindung der Planstraßen und somit die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich von Norden über die Störtebekerstraße. Des Weiteren dient die Straße „Zum Netzboden“ der verkehrlichen Erschließung für künftige Baugrundstücke. Die Schiffbauerpromenade ist ausschließlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Weitere fußläufige Verbindungen sollen zwischen der Schiffbauerpromenade und den Planstraßen entstehen. In der Philipp-Müller-Straße sowie in der Störtebekerstraße befinden sich Haltestellen des ÖPNV.

Im Übergang zu diesen umgebenden öffentlichen Straßen und Wegen werden öffentliche Grünflächen integriert. Im Norden wird der teilweise große Geländeunterschied zwischen Störtebekerstraße und Baugebiet berücksichtigt. Durch die vorhandenen und geplanten Gehölzanpflanzungen in diesem Bereich wird die Straße darüber hinaus zum Baugebiet optisch abgeschrmt. Entlang der Philip-Müller-Straße soll eine neue Bepflanzung ebenfalls als optische Trennung fungieren.

Durch die breiten Grünflächen entlang der Schiffbauerpromenade wird die Grüngestaltung mit Aufenthalts- und Spielbereichen sowie Baumpflanzungen erhalten bzw. es entstehen Flächen für deren Erweiterung. Des Weiteren werden Abstandsflächen zwischen dem öffentlichen Weg und den künftigen Baugrundstücken geschaffen.

Dadurch entfällt auch die Notwendigkeit für künftige Eigentümer, die zur Schiffbauerpromenade ausgerichteten Gärten mit Sichtschutzeinrichtungen zu versehen. Regelungen erfolgen hier bezüglich der zulässigen Einfriedungen in Kombination mit Anpflanzgeboten, um das Ortsbild zu schützen.

Die positive Gestaltung des Einfamilienhausgebietes soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie der Gestaltung eines Vorgartenbereiches erzielt werden. Im Bereich der künftigen Einfamilienhausbebauung ist die Integration von öffentlichen Spiel- oder Aufenthaltsplätzen nicht vorgesehen, da im Süden des Plangebietes, im Bereich der Schiffbauerpromenade, ein entsprechendes Angebot besteht.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser ist im Zuge der Erstellung eines konkreten Entwicklungskonzeptes die Herstellung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen vorgesehen, um ein attraktives Umfeld zu gestalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

Innerhalb des Plangebietes können somit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinsichtlich der künftigen Bebauung werden zwei Bereiche unterschieden. Auf den westlich gelegenen Flächen (Gebiete WA1) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Die übrigen Flächen (Gebiete WA 2 und WA 3) sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen.

Für die Mehrfamilienhäuser sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Firsthöhe bestimmt. Diese ist innerhalb des Gebietes WA 1.1 mit maximal 13,0 m festgesetzt. Somit besteht für dieses Teilgebiet ein großzügiger Gestaltungsspielraum. Im direkten Anschluss an die Schiffbauerpromenade ist die minimale Firsthöhe im gesamten Plangebiet grundsätzlich und somit auch für das Gebiet WA 1.2 mit 8,50 m bestimmt. Die maximale Firsthöhe beträgt auch hier 13,0 m.

Unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes sollte das dritte Geschoss der Gebäude in den Gebieten WA 1 als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Dies trägt zu einer Gliederung der Fassade bei. Staffelgeschosse könnten z.B. an mindestens zwei Gebäudeseiten gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Die Errichtung von altengerechtem Wohnraum ist ebenfalls innerhalb dieser Mehrfamilienhäuser vorstellbar.

Für den Bereich mit den Mehrfamilienhäusern erübrigt sich die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, da diese Flächen weiterhin im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG verbleiben. Die zulässige, überbaubare Fläche wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

Es sollen für die Einfamilienhäuser in den Gebieten WA 2 und WA 3 Grundstücke in Größen zwischen 500 m² und 900 m² angeboten werden. Innerhalb dieser Grundstücke wird die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² je Einzelhaus und 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. In der Planzeichnung sind mögliche, unverbindliche Grundstücksteilungen durch die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen veranschaulicht. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist innerhalb des gesamten Plangebietes für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

In den Gebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Stadt möchte mit diesen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten. Sofern nur Doppelhäuser errichtet werden, erhöht sich die mögliche Zahl der Grundstücke und der Gebäude im Vergleich zur Errichtung von Einzelhäusern. Dies hätte eine größere Verdichtung und eine engere Bebauung zur Folge. Bei möglichen zwei Wohneinheiten je Gebäude könnten insgesamt mehr Wohneinheiten entstehen. Dies ist jedoch nicht Ziel der Stadt, daher ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern können auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Innerhalb der Gebiete WA 2 sind ein- sowie zweigeschossige Gebäude zulässig. Das Nebeneinander von eingeschossigen Gebäuden, mit Sattel- und Walmdach (hier zwischen 25° und 48°), und zweigeschossigen Gebäuden mit flacher Dachneigung bis zu 25°, die auch als Flach- und Pultdach ausgebildet werden können, ist städtebaulich verträglich und leistet einen Beitrag ein hochwertiges Baugebiet entstehen zu lassen. Die Stadt verhindert mit diesen Festsetzungen die direkte Nachbarschaft von zweigeschossigen Gebäuden mit zu Wohnraum ausgebautem, somit steiler geneigtem Dach, sowie eingeschossigen „Bungalows“ mit Flachdach, um extreme Höhenunterschiede zu vermeiden.

Die Einfamilienhäuser entlang der Schiffbauerpromenade (Gebiete WA 3) sollen zwingend als zweigeschossige Gebäude errichtet werden, um einen gestaffelten Höhenübergang zwischen der neuen Wohnbebauung und den vorhandenen fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Die zweigeschossigen Gebäude mit einer minimalen Firsthöhe von 8,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m können mit Dachneigungen bis maximal 35° errichtet werden. Die Ausbildung als Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach ist zulässig.

Für alle Baugebiete wird die zulässige Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens) mit maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt die Höhenlage des anstehenden Geländes. Zur Herstellung eines Planums sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den Gebieten WA 1 bis zu einem Maß von 0,50 m sowie in den Gebieten WA 2 und WA 3 bis zu einem Maß von 0,30 m zulässig. Mit dieser Festsetzung sichert die Stadt, dass sich die künftigen Gebäude in das vorhandene Geländeniveau einfügen. Durch die festgesetzten zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen besteht die Möglichkeit kleinflächige Höhenunterschiede im Gelände auszugleichen.

Die überbaubaren Flächen werden in den Gebieten WA 2 und WA 3 durch Baugrenzen, die in der Regel einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Planstraßen einhalten, bestimmt. Die Baugrenze an dem nördlichen Teilabschnitt der Planstraße C ist in einem Abstand von 3,0 m zur Planstraße festgesetzt. Hierbei wird die Geometrie der möglichen Grundstückszuschnitte beachtet, um die Möglichkeiten für die Bebauung zu optimieren. Bei in der Regel umlaufenden Baufeldern liegt die Tiefe der Baufelder überwiegend bei 15,0 m. Damit besteht für künftige Bauherren ein ausreichender Spielraum, um die neuen Gebäude zu errichten.

Innerhalb der Gebiete WA 1 halten die Baugrenzen zu der umlaufenden Erschließungsstraße einen Abstand von 5,0 m sowie zu den Fußwegen und Pkw-Stellplätzen einen Abstand von 3,0 m ein. Somit besteht im Rahmen der Objektplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ein hinreichender Spielraum zur Anordnung der Gebäude.

Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes wird geregelt, dass innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 3 im Vorgartenbereich die Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Stellplätzen für Müllbehälter unzulässig ist. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den Planstraßen bzw. der Straße „Zum Netzboden“ und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht und deren seitlicher Verlängerung. Bei Eckgrundstücken zählt auch der Bereich seitlich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3 m gemessen von der Planstraße bzw. der Straße „Zum Netzboden“ als Vorgartenbereich. Bei Eckgrundstücken ist als Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite maßgeblich, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt.

Innerhalb des Vorgartenbereiches sind die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt und die Nutzung dieser Zufahrt als offener Stellplatz zulässig. Das Straßenbild soll durch die Hauptgebäude geprägt werden, daher sollen die benannten baulichen Anlagen möglichst hinter die Hauptgebäudeflucht zurücktreten. Innerhalb der Grundstückszufahrt ist ein offener Stellplatz zulässig. Es ist jedoch ebenfalls zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen, dass offene Stellplätze direkt vor dem Hauptgebäude entstehen.

Entlang der Schiffbauerpromenade sollen insbesondere optische Beeinträchtigungen durch hochbauliche Anlagen ausgeschlossen werden. Daher ist in den Gebieten WA 3 die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art (mit Ausnahme von Terrassen) zwischen der Schiffbauerpromenade und der promenadenseitigen Baugrenze unzulässig. Zum Schutz des Ortsbildes werden zusätzlich Festsetzungen zu Einfriedungen mit Bepflanzungen getroffen.

Innerhalb der an der Schiffbauerpromenade gelegenen Gebiete WA 1.2 und WA 3 dürfen Balkone die südliche Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Damit kann für die künftige Mehrfamilienhausbebauung im Gebiet WA 1.2 die Bebaubarkeit optimiert werden. Balkone tragen gleichzeitig zur Gliederung der Fassaden bei.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten für private Funkmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aufgrund der Summationswirkungen gilt bei solchen Anlagen das "Windhundprinzip". Dieses ist jedoch dazu geeignet, nachbarliche Spannungen entstehen zu lassen. Daher soll durch den Ausschluss der Kleinwindkraftanlagen das mögliche Spannungsfeld nicht erst entstehen.

Die erforderlichen KfZ-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Im öffentlichen Raum werden öffentliche Besucherparkplätze eingeordnet. Nähere Ausführungen dazu sind in Teil 1 – Begründung unter Punkt 2.4 enthalten.

Die Behandlung der Umweltbelange erfolgt gesondert im Teil 2 – Umweltbericht. Hier werden auch Erläuterungen zum geplanten Grünkonzept zu den gestalterischen sowie den erforderlichen Ausgleichmaßnahmen getroffen.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in gleichen Materialien und Farbtönen auszuführen, um das Ortsbild positiv zu beeinflussen.

Als zulässige Farben zur Dacheindeckung bestimmt die Stadt ein breiteres Spektrum. In dieser Innenbereichslage sind Farben von rot über braun bis hin zu schwarz sehr gut vorstellbar. Glänzende Dacheindeckungen und Farben, wie beispielsweise grün und blau, sind zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen. Daher sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur nichtglänzende rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

Zulässige Dachformen für eingeschossige Gebäude sind Sattel- und Walmdächer. Darüber hinaus sind bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind außerdem Blecheindeckungen oder die Ausbildung von begrünten Dächern zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 25 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Die Wirkung im Orts- und Landschaftsbild von Dächern mit Dachneigungen kleiner als 15° sind geringer, daher sind für diese auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig. Dennoch ist zum Schutz des Ortsbildes das Mauerwerk über das Niveau des Daches hochzuziehen (Ausbildung einer Attika).

Dächer von Nebengebäuden können auch in anderen Formen oder Materialien ausgebildet werden. Nebengebäude haben im Ortsbild nur eine untergeordnete Wirkung und sind auch nur in bzw. hinter der Hauptgebäudeflucht zulässig, daher sind diese mit anderen Dacheindeckungen und –formen als die Hauptgebäude zulässig.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Bei der Ausbildung von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel zulässig, wenn sie insgesamt 35% der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient der positiven und harmonischen Gestaltung der Dachflächen.