

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV01/2009-240 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 29.09.2009 Einreicher: Bürgermeister									
Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 67/06/2 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Südost"											
Beratungsfolge: <table> <tr> <th>Beratung Ö / N</th><th>Datum</th><th>Gremium</th></tr> <tr> <td>Ö</td><td>12.10.2009</td><td>Bauausschuss Dorf Mecklenburg</td></tr> <tr> <td>N</td><td>14.10.2009</td><td>Hauptausschuss Dorf Mecklenburg</td></tr> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	12.10.2009	Bauausschuss Dorf Mecklenburg	N	14.10.2009	Hauptausschuss Dorf Mecklenburg
Beratung Ö / N	Datum	Gremium									
Ö	12.10.2009	Bauausschuss Dorf Mecklenburg									
N	14.10.2009	Hauptausschuss Dorf Mecklenburg									

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67/06/2 „Wohngebiet Friedenshof II – Klinikum, Teilbereich Südost“ zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat als Nachbargemeinde die Möglichkeit nach § 2, Abs. 2, BauGB, Stellung zum Planentwurf zu nehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Auszug aus dem Planentwurf
Auszug aus der Begründung

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	

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT / ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67/06/2 **"WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM,** **TEILBEREICH SÜDOST"**

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

SEPTEMBER 2009

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es besteht aus sechs Teilbereichen.

Das Gebiet soll vorzugsweise einer ungestörten Wohnnutzung dienen. Daher wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten hätten anderenfalls insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ein höheres Störpotential auf eine umliegende Wohnnutzung. Sie sind an anderen Standorten im Stadtgebiet zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorallem 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 innerhalb der Gebiete bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft erhalten die einzelnen Wohnungsbaugebiete zur zulässigen Geschossigkeit verschiedene Festsetzungen.

In den Bereichen WA 1 und WA 2 ist bereits eine fünf- bzw. dreigeschossige Bebauung vorhanden.

Die Gebäude im WA 1 entstanden Ende der 1980er Jahre in Blockbauweise mit Flachdach und wurden in den vergangenen Jahren vollständig saniert.

Die Gebäude im WA 2 sind 1990/91 ebenfalls in Blockbauweise, allerdings mit Mansarddach errichtet worden.

Diese Bebauung soll in der jetzigen Form erhalten bleiben. Dem gemäß werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Um eine ansprechende Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der Schiffbauerpromenade zu forcieren, ist der Bereich WA 3 entsprechend der geplanten Bebauung auf der benachbarten Seite (WA 10 im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 67/06/1) festzusetzen. Die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden ist vorgesehen, d.h. hier sind mindestens zwei Vollgeschosse zu realisieren.

Vorzugsweise sollen in diesem Bereich Stadtvillen mit zwei bis sechs Wohnungen errichtet werden. Alternativ sind auch größere Bauformen bis zu 50 m zulässig.

Auch für den Bereich WA 4 bieten sich aufgrund der Lage unmittelbar gegenüber der vorhandenen fünfgeschossigen Blockbebauung an der Mole etwas höhere und kompaktere Bebauungsformen an. Dem entsprechend wird auch hier eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Die zudem festgesetzte offene Bauweise verbunden mit der Festsetzung des Baufensters (Baugrenzen) ermöglicht Bauformen bis zu 45 m Länge. So ist beispielsweise die Errichtung einer Anlage für altenbetreutes Wohnen an diesem Standort möglich.

In den Bereichen WA 5 und 6 ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Festsetzung bis zu maximal zwei zulässigen Geschossen ermöglicht eine ein- oder zweigeschossige Bebauung bzw. eine eingeschossige Bebauung mit Ausnutzung des Dachbereichs auch über 66% der Fläche.

Festsetzungen zu zulässigen Dachformen erfolgen – mit Ausnahme vom bereits bebauten WA 2 – nicht. Hier soll eine Flexibilität auch für moderne Bauformen, wie beispielsweise Flach- und Pultdächer ermöglicht werden, die über die in herkömmlichen Eigenheimgebieten hinausgehen. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet WA 1 und in unmittelbarer Nachbarschaft (Schule, Sporthalle) ist mit Flachdächern ausgestattet.

2.1.3. Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen im Plangebiet

Zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels sind im Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig (Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen).

Im unmittelbar benachbarten Plangebiet (Teilbebauungsplan Nr. 67/06/1) ist ein Einkaufszentrum zur Nahversorgung (Hansecenter) bereits vorhanden und soll erhalten bleiben. Weiterer Bedarf besteht nicht.

2.1. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen, teilweise erfolgt eine Vorgabe der Hauptfächrichtungen. Durch diese Festsetzungen sollen die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt im Plangebiet als offene Bauweise, z. T. mit der Konkretisierung Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie im WA 1 als abweichende Bauweise. Bei letzterer sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, was der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Bereich entspricht.