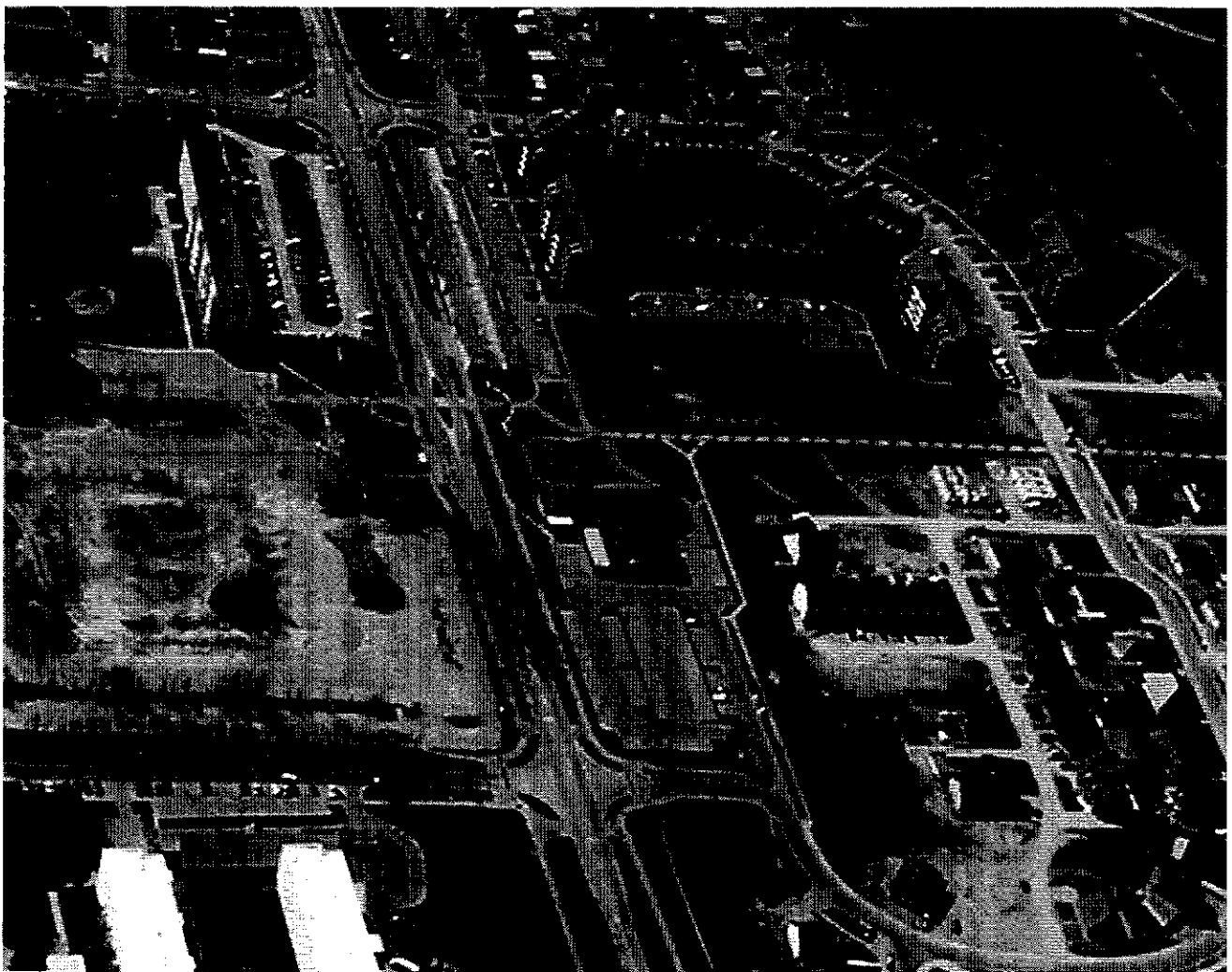


Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/90

„Wohngebiet Friedenshof II, 6. BA“



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 3/90 "Wohngebiet Friedenshof II, 6. BA" ist seit dem 22.01.1992 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll in einem Teilbereich geändert werden. Dieser befindet sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, die am 31.08.1995 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen und am 23.09.1995 ortsüblich veröffentlicht wurde.

Das Änderungsverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Friedenshof. Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Parkplatz des Einkaufsmarktes „Norma“
im Osten: durch die Phillip-Müller-Straße
im Süden: durch die Tierparkpromenade
im Westen: durch die Tierparkpromenade und den Lärmschutzwall zur Wohnbebauung Am Tierpark

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

2881/6, 2881/11, 2882/3, 2882/9 und 2883/8.

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und damit der darzustellenden Gewerbegebietsfläche (0,33 ha) sowie der wohngebietsbezogenen Funktionen wird die 8. Änderung des Bau-

ungsplanes dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht erforderlich.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/90 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Nahversorgungseinrichtung im Wohngebiet Friedenshof II, 6. BA (Wohngebiet Am Tierpark).

Entsprechend der aktuellen Entwicklungen und Erfordernisse für Einkaufsmärkte mit Nahversorgungsfunktion für die benachbarte Wohnbebauung ist die maximal zulässige Verkaufsraumfläche von ursprünglich 600 m² zuzüglich einer Shopzone von max. 150 m² auf nunmehr 800 m² zu erhöhen. Diese Größenordnung wird entsprechend der jüngsten Gerichtsurteile im Planungsrecht als Obergrenze für Verkaufseinrichtungen außerhalb der Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel definiert.

Da seitens der Eigentümer an diesem Standort kein Wohnungsbau geplant ist, soll zudem die Art der baulichen Nutzung in „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ geändert werden.

2. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet der 8. Änderung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die das benachbarte Wohnen nicht stören, d.h. beispielsweise gewerbliche Einrichtungen, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsraumfläche die größer als 800 m² ist.

Wie bereits oben erwähnt, entspricht die maximal zulässige Größe der Definition für Einkaufsmärkte innerhalb der Baugebiete wie Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet, also außerhalb der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO und soll auch in diesem hier gelten.

Nicht zulässig sind des weiteren die Nutzungen nach

§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Tankstellen) sowie

§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (Vergnügungsstätten)

Für beide Nutzungsarten besteht an diesem Standort kein unmittelbarer Bedarf. Sie sind hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und der sich daraus ergebenden möglichen Konflikte (Emissionen, Störungen des Wohnumfeldes) städtebaulich abzulehnen.

Eine Zulässigkeit dieser Nutzungsarten an anderen Standorten im Stadtgebiet ist gegeben.

Grundlage für das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Eine Änderung erfolgt in der Grundflächenzahl. Diese wird - entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete - mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsraumfläche auf 600 m² entfällt. Sie beträgt nunmehr entsprechend aktueller Gerichtsurteile für Gewerbegebiete 800 m².

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden gegenüber dem ursprünglichen Entwurf um ca. 5,5 m bis zu 15,5 m in Richtung Phillip-Müller-Straße erweitert.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 26.11.2009
ausgefertigt am: 21.12.2009


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

