

B E G R Ü N D U N G

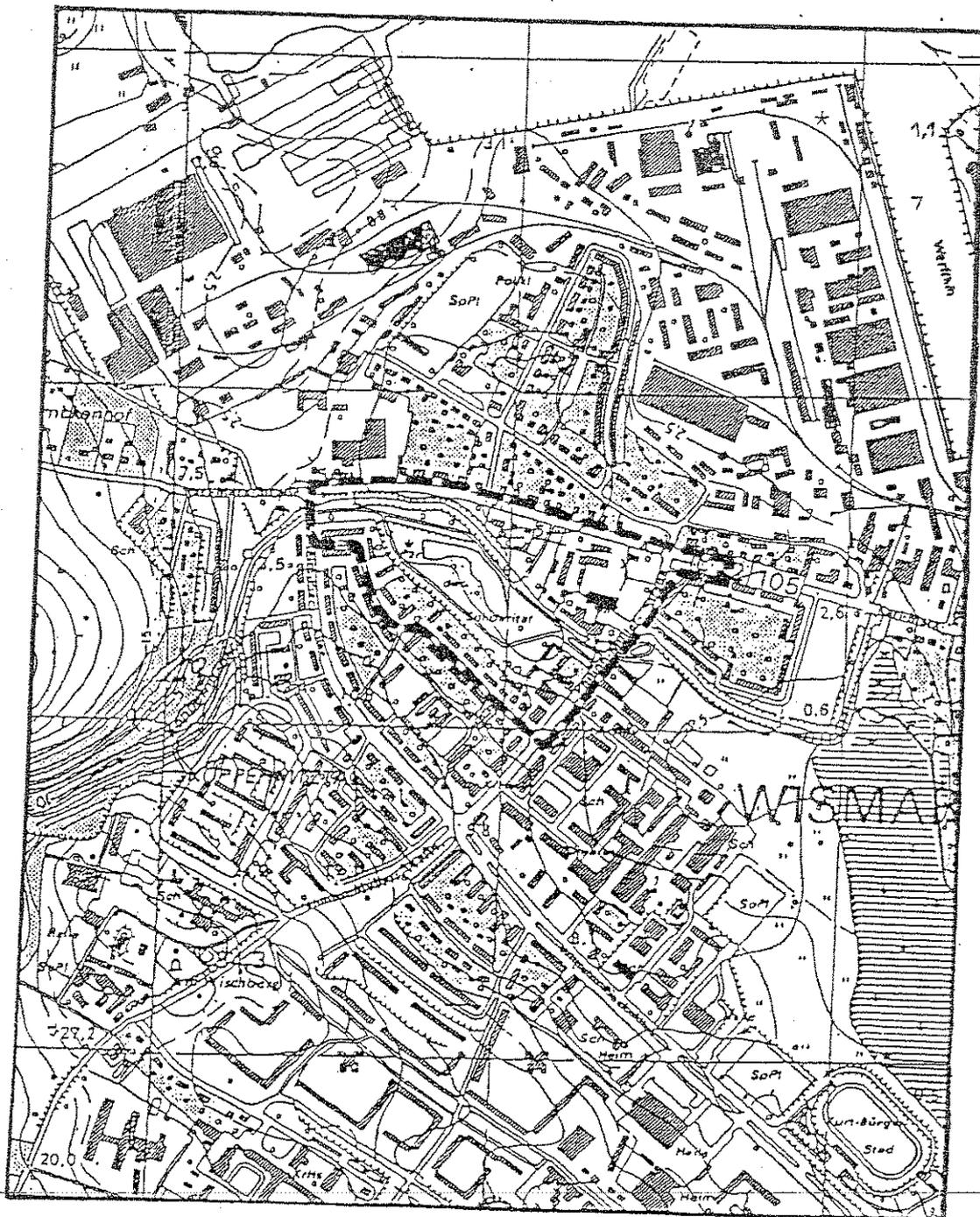
(§ 9 (8) Bau GB)

zum Bebauungsplan 9/91 – Einkaufs- und Dienstleistungszentrum am Park der Solidarität

Fassung Juli 1991

EINSCHL. 1. VEREINFACHTER ÄNDERUNG

Lageplanausschnitt



Inhaltsverzeichnis:

0. Inhaltsverzeichnis
1. Rechtsgrundlagen
2. Städtebauliche Vergleichswerte
3. Plangebiet
4. Städtebauliche Ausgangssituation
5. Planungsgrundsätze
6. Inhalt der Planung
 - 6.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
 - 6.2. Vorhandene Wohn- und Mischgebiete
 - 6.3. Sondergebiet
 - 6.3.1. Belange der Wirtschaft
 - 6.3.2. Gestaltung des Gebietes
 - 6.3.3. Grün- und Freifläche
 - 6.4. Erschliessung
 - 6.4.1. Verkehrssystem
 - 6.4.2. Stellplätze
 - 6.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr
 - 6.5. Maßnahmen in der Parkanlage und auf Verkehrsgrünflächen
 - 6.6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 6.6.1. Wasserversorgung
 - 6.6.2. Abwasserentsorgung
 - 6.6.3. Elt-Versorgung
 - 6.6.4. Müllentsorgung
- . Städtebauhygiene
 - .1. Maßnahmen gegen Lärm
 - .2. Emissionsquellen
- . Gestaltungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch EVertr. vom 31. 08. 1990 (BGBl. II S. 1122)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch E Vertr. vom 31. 08. 1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZVO 90) vom 10. 12. 1990
- Gesetz über die Bauordnung (Bau O) vom 20. Juli 1990 (GBL. I Nr. 50)

2. Städtebauliche Vergleichswerte

- (siehe Anlage)

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes wird begrenzt durch die Karl-Marx-Straße, die Philipp-Müller-Straße, die Friedrich-Techen-Straße und die Bürgermeister-Haupt-Straße.
Die betreffenden Grundstücke sind aus dem Lageplan ersichtlich.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich z. Z. ein Gewerbegebiet mit Anlagen der "Ostseetrans"-Verkehrs AG Wismar und des Autohauses Weigel, ein Mischgebiet mit Einrichtungen des Handels und der Fleischwirtschaft und ein allgemeines Wohngebiet. Einen beträchtlichen Teil des zu beplanden Bereiches nimmt der Park der Solidarität mit der eingeschlossenen Wasserfläche ein. Der gesamte Bereich ist in einem ungeordneten Zustand und bedarf dringend einer neuen städtebaulichen Ordnung.

5. Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan für den vorgenannten Bereich wird aufgestellt, um das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe für Wohnbebauung unter Beachtung der Belange des Verkehrs, der Umwelt und der Nähe zum Park einer neuen Nutzung zuzuführen.

Dabei ist vorgesehen, entsprechend der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan, ein Sonstiges Sondergebiet mit Einrichtungen des Handels und Dienstleistungseinrichtungen zur besseren Versorgung der Bevölkerung einzuordnen. In den bestehenden Wohn- und Mischgebieten sind Neuordnungen bei verkehrlichen Anlagen mit baulichen Erweiterungen erforderlich. Die vorhandene Parkanlage ist durch entsprechende Maßnahmen einer neuen Qualität zuzuführen.

6. Inhalt der Planung

6.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden die unterschiedlichsten Nutzungen im beplanten Bereich neu geordnet und die weitere Entwicklung entsprechend der Bau NVO ermöglicht. Durch die Einordnung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird die Versorgung der Bevölkerung wesentlich verbessert und somit die Wohnqualität für die betroffenen Bereiche wesentlich erhöht.

6.2. Vorhandene Wohn- und Mischgebiete

Um eine neue Gestaltung und eine Neuordnung im Bebauungsplangebiet zu ermöglichen, ist ein Gebäude aus dem Bestand zu entfernen. Es betrifft hauptsächlich eine bauliche Anlagen, die nicht den städtebaulichen Ansprüchen entspricht und den planerischen Vorstellungen entgegensteht.

Die vorhandenen Wohngebäude wurden im Bestand gesichert, und durch die vorgenommenen Baugrenzeintragungen sind die späteren Überbauten Grundstücksflächen gekennzeichnet. Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Grundstücke sollen weiterhin der Wohnnutzung und der sonst zulässigen Nutzung nach Bau NVO vorbehalten bleiben. Mögliche Erweiterungen im ausgewiesenen Mischgebiet sind im B-Plan zu halten.

6.3. Sondergebiet

6.3.1. Belange der Wirtschaft

Zur besseren Versorgung der Bevölkerung wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar der Beschluß zur Einordnung eines Sondergebietes auf der jetzt vorhandenen gewerblich genutzten Fläche gefaßt.

Dazu erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des bestätigten Flächennutzungsplanes.

Vorgesehen im Bereich des Sondergebietes sind ein SB-Warenhaus, Fachgeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen, Restaurant, Kreditinstitute und Büros.

6.3.2. Gestaltung des Gebietes

Durch die exponierte Lage im Kreuzungspunkt Ph.-Müller-Straße/K.-Marx-Straße ist eine optimale Gestaltung der Gebäude erforderlich. Der Standort ist sowohl durch Fußgänger als auch durch Pkw-Fahrer weithin sichtbar und somit als besonderer Erlebnisbereich am Park zu gestalten.

Vorgesehen ist eine massive Bebauung entlang der K.-Marx-Str., und als Eckbebauung zum angrenzenden Park.

Es entsteht so ein Platz, der durch die vorgelagerten Shopzonen und Grünbereiche dem Einkaufszentrum besondere Akzente gibt.

Hierdurch wird die Qualität innerhalb des Zentrums gestärkt und die Verweildauer erhöht.

Die Anlieferung für das Einkaufszentrum erfolgt über die Philipp-Müller-Straße.

Die Stellplätze für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum werden dem Baukörper vorgelagert, so daß eine zentrale Stellplatzanlage entstehen wird.

Durch die Schaffung von Pflanzinseln und Pflanzstreifen ist vorgesehen, den optischen und auch ökologischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Abpflanzungen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Bei der festgesetzten GRZ für das Sondergebiet ist die Versiegelung durch die Stellplatzanlage in die Berechnung mit einzubeziehen.

3.3. Grün- und Freifläche

Die in die Sondergebietsfläche mit einbezogene Parkfläche ist entsprechend den Festsetzungen des B-Planes und des Grünordnungsplanes zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der betreffende Grundstücksteil darf in keiner Weise baulich in Anspruch genommen werden!

4. Erschliessung

4.1. Verkehrssystem

Durch die Aufstellung des B-Planes sollen die Belange des Verkehrs, des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit gewährleistet und berücksichtigt werden.

Die Haupterschliessungsstraßen für das Plangebiet sind die Karl-Marx-Straße und, aus dem Bereich Friedenshof kommend, die Philipp-Müller-Straße.

Wegen der Errichtung des Einkaufszentrums bedingte höhere Verkehrsaufkommen aus Richtung Stadt in Richtung Wendorf muß durch eine zusätzliche Linksabbiegerspur in der Karl-Marx-Straße zur Philipp-Müller-Straße abgeleitet werden. Daraus resultiert eine Verlegung der Bushaltestelle um 1 Fahrspur (ca. 3 m) in Richtung der Wohnbebauung

Für die Anbindung des Einkaufszentrums ist der Knotenpunkt Heidendamm/Ph.-Müller-Straße/Ein- und Ausfahrbereich auszubauen.

Zusätzlich aufzunehmen ist eine Rechtsabbiegerspur von der Karl-Marx-Straße in die Philipp-Müller-Straße

Beidseitig der Ph.-Müller-Straße ist ein kombinierter Fuß- und Radweg anzuordnen, um die Bewohner der Wohngebiete Friedenshof und Köppernitztal gut an das Zentrum anzubinden.

Dafür wird es erforderlich, eine Verbreiterung des Brückenbauwerkes über den Köppernitzbach in der Philipp-Müller-Straße (auf der Seite des SO-Gebietes) vorzunehmen.

Diese kombinierten Rad- und Fußwege sind in einer Breite von 10,00 m auszuführen und dann auch über den Geltungsbereich hinaus weiterzuführen.

Im Bereich des Parkes ist die Trasse des Fuß- und Radweges entsprechend dem Grünordnungsplan weiter zu qualifizieren. Als weitere verkehrsorganisatorische Maßnahme ist die Zu- und Abfahrt zum Getränkemarkt in der K.-Marx-Straße zu regeln. Die Zu- und Abfahrt kann jeweils nur als Rechtsabbieger erfolgen, eine Staubbildung auf der Hauptstraße zu vermeiden.

6.4.2. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sind entsprechend Punkt 6.3.2. auf der dem Geländekomplex vorgelagerten Fläche auszuweisen.

Für die Kaufhalle in der Philipp-Müller-Straße sind die erforderlichen Stellplätze ebenfalls auf eigenem Gelände nachzuweisen (s. Planzeichnung, Teil A). Die jetzt vorhandene Senkrechtaufstellung vor der Kaufhalle ist aus verkehrstechnischer Sicht zu entfernen.

Da eine neue Nutzung für die ehemalige Gaststätte Friedrich-Teichen-Straße noch nicht geklärt ist, ist die Abdeckung der erforderlichen Stellflächen durch den Eigentümer zu klären.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ist das Problem der erforderlichen Stellplätze (1 St/WE) auf den Grundstücken zu lösen. Verantwortlich hierfür sind die entsprechenden Eigentümer des Grundstückes.

6.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist durch die Linien, die auf der Karl-Marx-Straße und auf der Philipp-Müller-Straße verkehren, günstig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es wird ebenfalls tangiert durch die Überlandlinien.

5. Maßnahmen in der Parkanlage und auf Verkehrsgrünflächen

Die Maßnahmen zur Aufwertung der vorhandenen Parkanlage sind dem zugehörigen GOP zu entnehmen. Ziel hierbei ist es, den Park der Solidarität wieder zu einem Erlebnisbereich für Fußgänger zu gestalten und die Radwegeverbindung in Richtung Altstadt in diesem Bereich aufzuwerten. Im B-Plan und im Grünordnungsplan sind ebenfalls die qualitätsverbessernden Maßnahmen auf den Verkehrsgrünflächen enthalten.

6.6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

6.6.1. Wasserversorgung

Der Anschluß des geplanten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums an die zentrale Wasserversorgung ist technisch möglich. Im gesamten Geltungsbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden.

6.6.2. Abwasserentsorgung

Die gesamte Abwasserentsorgung ist über das Pumpwerk Koggenoor zu lösen. Erforderlich wird hierbei ein Entlastungssammler Fr.-Techen-Straße durch den Park der Solidarität zum Pumpwerk Koggenoor.

Diese Maßnahme ist als Unterdrückung des Teiches vorgesehen.

Auf Grund der Veränderung der Baugrenze zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Flurstückes 2983 im Bereich der Fr. - Techen Strasse ist für einen Teilbereich die Umverlegung des Entwässerungssammlers erforderlich.

6.6.3. Elt-Versorgung

Der zusätzliche Bedarf, der durch die Ansiedlung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums erzeugt wird, kann durch die "HEVAG" abgedeckt werden.

Eventuelle Umverlegungen von vorhandenen Leitungen ergeben sich bei der Projekterstellung.

6.6.4. Müllentsorgung

Standorte für Müllsammelstellen sind durch den Eigentümer auf dem eigenen Grundstück abzusichern. Im Parkbereich werden Papierkörbe entsprechend den Ausweisungen im Grünordnungsplan vorgesehen.

7. Städtebauhygiene

7.1. Maßnahmen gegen Lärm

Aufgrund der Anlieferung (Zufahrt) der Kaufhalle über die Friedrich-Techen-Straße ist für das Wohngebäude Friedrich-Techen-Straße 1 ein Lärmschutz vorgesehen.

Entsprechende Maßnahmen hierzu sind in Abstimmung mit dem Umweltamt zu erstellen.

Ebenso ist bei Verbleib des bestehenden Getränkemarktes Karl-Marx-Straße 48 ein Lärmschutz zum angrenzenden Wohngebäude vorzusehen.

Entsprechende Maßnahmen sind ebenfalls mit dem Umweltamt zu klären.

7.2. Emissionsquellen

Eine Luftverunreinigung durch Schadstoffemissionen ist in diesem Bereich nicht zu erwarten.

8. Gestaltungsvorschriften

Die Planzeichnung (Teil A) sowie der Text (Teil B) enthalten Festsetzungen über die äußere Gestaltung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen und zur Aufwertung bestehender Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen

- Ausbau der Rad- und Fußwege in der Philipp-Müller-Straße
- Veränderungen am Brückenbauwerk Philipp-Müller-Straße
- Mischverkehrsfläche in der Fr.-Techen-Straße

Anlage

2. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	11,240 ha
- Allgemeine Wohngebiete	1,890 ha
- Mischgebiet	0,630 ha
- Sonstiges Sondergebiet	1,978 ha
- Parkfläche	3,500 ha
- Wasserfläche	1,157 ha
- Verkehrsflächen	2,085 ha
davon Fläche mit sonstiger Zweckbestimmung	0,010 ha
* Fahrbahnflächen	0,885 ha
* Gehwege	0,220 ha
* kombinierte Geh- und Radwege	0,180 ha
* Straßenbegleitgrün + Randstreifen	0,790 ha

X Gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 30.04.1992
geändert durch die 1. Vereinfachte Änderung
(Beschluß der Bürgerschaft vom 27.08.1998)


Bürgermeisterin