

Hansestadt Wismar

Vorhaben- und Erschließungsplan Discounter-Markt

" Am Drewes Wäldchen "

gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 55 Abs. 1 BauZVO

- Begründung -



Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 2.1. Rechtsgrundlagen
 - 2.2. Planunterlagen
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 3.1. Lage des Plangebietes
 - 3.2. Gebietsbeschreibung
- 4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise und Baugrenzen
 - 4.4. Dachneigung, Dachform
 - 4.5. Außenwände
 - 4.6. Erschließung
 - 4.6.1. Verkehrsflächen
 - 4.6.2. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 4.7. Müllbehältnisse
- 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1. Vorbemerkungen

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer 24. Sitzung am 30. April 1992 den Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Vorhaben "Discounter-Markt am Drewes Wäldchen " Nr. 11 / 92 gefaßt.

Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23. 05. 1992 in der Ostsee-Zeitung parallel mit dem Aufstellungsbeschluß zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bekanntgemacht.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die zügige Realisierung eines Aldi-Marktes ermöglicht werden. § 246a des BauGB in Verbindung mit dem Einigungsvertrag bildet dafür die Voraussetzung. Vorhaben- und Erschließungspläne können dort aufgestellt werden, wo Bebauungspläne erforderlich wären.

Voraussetzung für die Planung ist in diesem Fall die Verbesserung der Infrastruktur, was nach altem DDR- Recht auch die Versorgung der Bewohner bedeutet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Satzung von der Gemeinde beschlossen und muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Das Abwägungsgebot gilt auch beim Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2.1. Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten folgende Rechtsvorschriften:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, geändert durch den Einigungsvertrag (EinVertr.) vom 31. August 1990
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- c) Planzeichenverordnung (Plan ZVO 90)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- d) Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (Bau ZVO)
 - Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in der Gemeinde vom 20. Juni 1990
- e) Bauordnung für Brandenburg, Mecklenburg- Vorpommern, Sachsen, Sachsen- Anhalt und Thüringen von 20. 01. 1990
- f) Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 25. Mai 1990

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zur Zeit aktuellen Fassungen.

2.2. Planunterlagen

Die Planunterlagen (M 1 : 500) für den Vorhaben- und Erschließungsplan, "Discounter-Markt am Drewes Wäldchen", wurden nach einer Vermessung M 1 : 1000 vom Vermessungsingenieur Dipl. Ing. E. Anders erstellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Discounter-Markt am Drewes Wäldchen" befindet sich im Süden der Hansestadt Wismar am Rande einer Grünzone mit Sport- und Freizeitflächen.

Es wird begrenzt durch das Niederungsgebiet der Lübschen Torweide im Norden, durch das Drewes- Wäldchen im Osten, die Bürgermeister- Haupt- Straße im Süden und den Sportplatz des Sportforums im Westen.

Das Grundstück befindet sich im Flurstück 2636 / 17 .

3.2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als öffentlicher Parkplatz genutzt, der z.T. mit einer ALDI-Halle bebaut ist. Diese stellt eine Übergangslösung dar.

Die Fläche des Parkplatzes ist zu fast 100% versiegelt. Die zu bebauende Fläche wird über eine Zufahrt von der Bürgermeister- Haupt- Straße erschlossen. Die Versorgungsleitungen wie Gas, Elektro und Trinkwasser sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, so auch die Entsorgungsleitungen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,55 ha.

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von Verkehrsfläche (Hauptparkplatz) in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgenommen.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, die Verkaufsfläche auf 800 m² zu beschränken, um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt zu vermeiden.

In der vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Rahmen der Verwaltungshilfe der neuen Bundesländer herausgegebenen Ausarbeitung vom Januar 1991 heißt es: "...werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet) festgesetzt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO- teils ausdrücklich als Läden, oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe- in allen Baugebieten vorgesehen:

- sie sind allgemein zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO), ... " (Bielenberg/ Krautzberger / Söfker " Städtebaurecht in den neuen Bundesländern ", 2. Auflage S. 689)

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Bauland wird nach § 17 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in Verbindung mit § 19 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl ergibt sich wie folgt:

GFZ = Geschößflächenzahl

GF = Geschößfläche der Vollgeschosse

MGF = Maßgebende Grundstücksfläche

$GFZ = GF = 2070 \text{ qm} \approx 0,21 < \text{festgelegte Geschößflächenzahl } GFZ = 0,30$

$MGF = 9990 \text{ qm}$

Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m, die maximale Firsthöhe 7,00 m über Oberkante Gehweg.

4.3. Bauweise und Baugrenze

Es wird beabsichtigt, im Plangebiet ein Gebäude über 50 m Länge zu errichten, somit ist eine abweichende Bebauung vorgesehen, die nach § 22 BauNVO zulässig ist.

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 22 und 23 BauNVO festgesetzt.

Haupt- und Nebengebäude dürfen nur auf dem Teil des Baugrundstückes errichtet werden, der zwischen den Baugrenzen liegt. Die Ausführung der Stellflächen, deren Zufahrten und die Belieferungswege des Marktes sind entsprechend den textlichen Festsetzungen auszuführen.

4.4. Dachneigung, Dachform

Das Dach wird als Satteldach mit einer Neigung von 16° ausgeführt.

Das relativ frei stehende Gebäude fügt sich durch die geringe Höhe in die Umgebung ein.

4.5. Außenwände

Als Material für die Außenwände ist roter bis rotbrauner Klinker oder Vormauerziegel zu verwenden, um den Baukörper mit natürlichen Materialien in das Gebiet Lübsche Torweide einzubinden. Die Gebäuderückfassade ist vollflächig mit Ausnahme von notwendigen Öffnungen wie Fenster, Türen, Tore mit selbstklimmenden Klettergehölzen zu begrünen.

Die dem Parkplatz zugewandte Seite ist durch Arkaden zu gliedern.

4.6. Erschließung

4.6.1. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Bürgermeister- Haupt- Straße und die jetzt vorhandene Zufahrt erschlossen.

Vor dem geplanten Gebäude sind die Stellplätze für Besucher vorzulagern.

Für Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung ist nach der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern für 30– 40 qm Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen für das Vorhaben sind für 800 qm Verkaufsfläche 163 Stellplätze vorgesehen. Das heißt auf 4,9 qm Verkaufsfläche 1 Stellplatz.

Da der Parkplatz im Bedarfsfall auch öffentlich genutzt werden kann, ist eine erhöhte Stellplatzanzahl vorgesehen.

Gebäudeseitig sind 5 Behindertenparkplätze vorzusehen.

4.6.2. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist über die vorhandene Wasserleitung Bürgermeister- Haupt- Straße möglich.

Wärmeversorgung:

Es ist eine separate Gasheizung vorgesehen.

Energieversorgung:

Das Plangebiet wird von einem 20 kV Kabel aus der Bürgermeister- Haupt- Straße versorgt.

Entsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung ist die Anbindung in den Mischwassersammler Ernst- Thälmann- Straße vorgesehen. Es ist noch zu prüfen, ob gegebenenfalls gepumpt werden muß. Die Regenwasserableitung ist in den Regenwassersammler der Bürgermeister- Haupt- Straße vorgesehen. Evtl. ist auch die Einleitung in einen Vorfluter möglich. Dies ist gesondert zu beantragen, beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Wismar.

Fernmeldeversorgung:

Der Fernmeldeanschluß für das geplante Gebiet ist vorhanden, Deutsche Bundespost Telekom.

4.7. Müllbehältnisse

Die zur Entsorgung nötigen Müllbehältnisse dürfen in der rückwärtigen Fassade (Anlieferungszone) nur untergebracht werden, wenn ausreichend Sichtschutz aus Richtung Drewes Wäldchen durch Bepflanzung der Verblendung bzw. feste Schränke in Wandmaterial des Baukörpers vorgesehen wird. Diese Forderung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 erfüllt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach § 9 Abs. 1, Ziff. 20 können in Bebauungsplänen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die Stadt Wismar hat in Vorgesprächen mit dem Investor vereinbart, entsprechende Maßnahmen auch für das Plangebiet vorzusehen.

Zur Zeit ist die Parkplatzfläche im Bereich der Stellflächen mit Gitterrasenplatten versehen, im Bereich der Zufahrten voll mit Beton versiegelt. Große Flächen im Bereich der am häufigsten genutzten Stellplätze sind mit Öl und anderen Schadstoffen belastet.

Zur Erhöhung der Attraktivität dieses Bereiches und zur Verringerung des Anteils der versiegelten Flächen sind die in den textlichen Festsetzungen 4a und 4e beschriebenen Bepflanzungen vorzusehen. Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen 4b, c und d entsprechend zu gestalten. Bei der Bepflanzung des Bereiches am Graben werden heimische Baum- und Straucharten (textliche Festsetzungen 4b) vorgesehen. Empfohlen werden gemeiner Schneeball, Ohrweide, Grauweide, Silberweide und Schwarzerle.

Für die Teilfläche der textlichen Festsetzungen 4d sind Blütensträucher vorgesehen, z.B. Strauchrose (Hundsrose), Weißdorn, Schwarzdorn (Schlehe), roter Hartriegel, Flieder, Tollkirsche.

Entlang der Grundstücksgrenze an der Bürgermeister-Haupt-Straße werden im öffentlichen Bereich entsprechend Festsetzung 4f im Abstand von 15 m großkronige Laubbäume Esche und Spitzahorn als Abgrenzung zum Straßenraum gepflanzt.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan besteht ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB.

Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung für den Bereich des Vorhabensgebietes spätestens 1 Jahr nach Termin der Bauabnahme und auf den angrenzenden öffentlichen Flächen spätestens 2 Jahre nach Termin der Bauabnahme durchzuführen.
Die festgesetzten privaten Stellplätze sind gemäß Erschließungsvertrag gleichfalls für eine uneingeschränkte nicht vorhabenbezogene öffentliche Nutzung vorzuhalten.

Posmann Wilken
Dr. Wilcken
Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Malchin, den 22.03.1993

a. a. Bieda
architekturbüro
anke horn
Dipl.-Ing., Architekt
Heinrich-Heine-Str. 39/40
O-2040 Malchin, Tel. 2587

A. Horn

Dipl.-Ing. Architekt