

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2 "MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN", TEILBEREICH 1

STAND: FEBRUAR 2011

SATZUNG / RECHTSKRAFT



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Teilbauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Der Teilbebauungsplan soll geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes vom 30.10.2008 umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die 1. Änderung wird für die jeweiligen Teilbereiche in separaten Verfahren durchgeführt.

Das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 1 erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar West.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich 1 entspricht den Baufeldern GEE 2, GEE 3, SO 4 und SO 6 einschließlich des dazugehörigen Straßenabschnitts der Straße Alter Hafen im rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch den Fußgängerbereich südlich des Thormann-Speichers
- im Südwesten: durch den Fußgängerbereich am Alten Hafen
- im Südosten: durch den Fußgängerbereich nördlich des Zollhauses
- im Nordosten: durch die Stockholmer Straße

Infolge der Planänderung entfallen zukünftig die Bezeichnungen SO 4 und SO 6.

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

3611/111, 3611/162, 3611/184 und 3611/186.

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet und Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellten Fläche.

Das Gewerbegebiet soll um die Fläche des Sondergebietes erweitert werden. Aufgrund der geringen Größenordnung dieser Änderung (0,78 ha) sowie der ähnlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbe- und Sondergebiet wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 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

Aufgrund aktueller Überlegungen zur Nutzung des Gebietes und nach Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte sind planungsrechtliche Festsetzungen für einzelne Baufelder zu ändern. Hierbei ist die bereits vorhandene öffentliche Erschließung zu berücksichtigen.

Im Teilbereich 1 wird die ursprünglich festgesetzte Sondergebietsnutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen und Kongress) zugunsten einer Erweiterung der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete GE_E 2 und GE_E 3 aufgegeben.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
Ferienwohnungen ab dem 1. Obergeschoss
Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² bzw. 800 m² im Bereich der künftigen Markthalle
- nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen:

- nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche die größer als 400 m² ist (mit Ausnahme eines Bereiches, in dem die Markthalle errichtet werden soll)
- nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen)
- nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

Ausschluss bzw. Zulässigkeit einiger Nutzungen erfolgen gemäß § 3 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO, wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (Gewerbegebiet) gewahrt bleibt.

Spezielle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen zur Strukturierung des Plangebietes getroffen. So ist im Teilbereich 1 die Errichtung von Gebäuden für Kleingewerbe und Service im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung des Planbereiches vorgesehen. Die Erdgeschosszone soll einer öffentlichen Nutzung vorbehalten sein, deshalb sind Ferienwohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet soll der Einzelhandel entsprechend der Fortschreibung zum Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar vom 24.04.2008 (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar) gesteuert werden.

Einzelhandelseinrichtungen sind nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Durch diese Festsetzung wird der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafenbereiches für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadtkerns zu erhöhen. Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung.

In einem in der Planzeichnung definierten Bereich ist die Errichtung einer Markthalle vorgesehen. In diesem gilt die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsraumfläche auf 400 m² nicht, da aufgrund der gewünschten Aneinanderreihung mehrerer kleinerer Verkaufsstände insgesamt eine Verkaufsraumfläche von mehr als 400 m² entstehen kann und soll. Entsprechend aktueller Gerichtsurteile beträgt die maximal zulässige Verkaufsraumfläche von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten 800 m².

Auch in diesem Bereich ist die Errichtung eines größeren Einkaufsmarktes (z.B. Discounter) städtebaulich nicht gewünscht. Eine planungsrechtliche

Festsetzung zum Ausschluss dieses Geschäftstyps ist auf Grund fehlender Rechtsgrundlagen aber nicht möglich. Die Hansestadt Wismar hat als Grundstückseigentümerin Möglichkeiten zur Regulierung der Nutzung ihres Grundstückes und sollte diese bei evtl. abzuschließenden Pachtverträgen u.ä. berücksichtigen.

Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsart nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage innerhalb eines überflutungsgefährdeten Bereiches (Hochwasserschutz). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist einzuschränken. Standorte für Tankstellen sind im Bereich der Hansestadt Wismar außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Vergnügungsstätten sind im Teilbereich 1 ebenfalls nicht zulässig. Diese Art der Nutzung soll bei Bedarf in anderen Teilbereichen des Gebietes „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ – mit Ausnahme von Spielhallen – vorzugsweise in den Sondergebieten SO 2 AUSSTELLUNGEN UND KONGRESS oder SO HOTEL angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Für die Baufelder GEE 2 und GEE 3 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

In den GEE 2 und GEE 3 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zu errichten. Die Bebauungsformen auf diesen Baufeldern sollen sich von denen der benachbarten historischen Speichergebäude in ihrer Kubatur unterscheiden. Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung ist anzustreben.

Im gekennzeichneten Bereich innerhalb des GEE 2 ist zur städtebaulichen Akzentuierung der Gebäudezeile die Errichtung eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit vier Vollgeschossen zulässig.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. In dem nach dem Rückbau ehemaliger Lagergebäude und anderer baulicher Anlagen derzeit unbebauten Teilbereich 1 werden die Baufenster weiträumig analog der jeweiligen Baufelder ausgewiesen, um eine großzügige Bebauung und eine große Variabilität entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ermöglichen zu können.

Zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes wird entlang des Fußgängerbereiches (Promenade) am Alten Hafen sowie entlang des Verkehrsberuhigten Bereiches gegenüber dem Zollhaus (Mischgebiet) eine Baulinie festgesetzt. Hochbauten sind an dieser Linie zu errichten und schaffen so eine klar definierte Raumkante.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen/Baulinien auf den Baufeldern in einem Abstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies erfolgt aus bautechnischen Gründen zum Schutz der öffentlichen Erschließungsanlagen. Wegen der Baugrundverhältnisse im Hafenbereich war es seinerzeit erforderlich, bei der Errichtung der Erschließungsanlagen ein technisches Verfahren zu nutzen, das einen Mindestabstand von 1 m zwischen den Verkehrs- und Hochbauten erfordert.

In den Baugebieten GEE 2 und GEE 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Durch diese Festsetzung sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere entlang des Fußgängerbereiches am Alten Hafen relativ geschlossene, stringente linienführende Baustrukturen errichtet werden können.

2.3. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien getroffen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind moderne Bauformen und Farbgebungen, die in ihrer Struktur, Kubatur und Materialwahl im Kontrast zur historischen Bebauung in der Umgebung (Speichergebäude, Zollhaus, Altstadt) stehen, zu präferieren.

Mit Hilfe der Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen soll eine Beeinträchtigung der Qualität des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes vermieden werden.

Insbesondere ist auf die Festsetzung zu verweisen, nach der entlang des Fußgängerbereiches bei Gebäudeabständen von mehr als 2 m zwischen den Gebäuden Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten sind. Vorzugsweise sind entlang des öffentlichen Fußgängerbereiches Gebäude zu errichten, die eine geschlossene Fassadenfront aufweisen. Ist das – beispielsweise auf Grund der Eigentumsverhältnisse – nicht möglich, sind zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes um den benachbarten denkmalgeschützten Thormann-Speicher (GEE 1) dem Charakter des Hafengebietes entsprechend zwischen den Gebäuden im GEE 2 Mauern zu errichten, damit die Raumkante klar definiert wird.

Zu Werbeanlagen werden weitergehende baugestalterische Anforderungen festgesetzt. Das Erfordernis liegt darin begründet, dass auf Grund der zu erwartenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen in der an der Promenade gelege-

nen Bebauung die Gesamtgestaltung durch eine Vielzahl ungeordneter und unterschiedlicher Werbeanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden kann.

Die umfangreichen Festsetzungen sind auch dem geschuldet, dass Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind, so dass kein Antragsverfahren mit Prüfung erfolgt. Aufgrund des im UNESCO-Welterbegebiet gelegenen städtebaulich bedeutsamen Stadtraumes wird daher auch bei Werbeanlagen die gestalterische Einflussnahme durch konkrete baugestalterische Einschränkungen als erforderlich angesehen.

Aus gestalterischen Gründen werden zudem Markisen an Fassaden ausgeschlossen. Möglichkeiten der Beschattung vor den Fenstern können fest installierte, vertikale und auf die Fassadengestaltung abgestimmte Elemente darstellen, wie z. B. Schiebelelemente in Verbindung mit Fensterbändern oder Fensterläden.

2.4. Erschließung

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt ausgehend von der Planstraße A (Stockholmer Straße) über die Planstraße B (Stockholmer Straße) und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Straße Alter Hafen).

Eine Anfahrbarkeit der Baufelder über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ist nicht vorgesehen, um den Promenaden- und Aufenthaltscharakter für die Fußgänger und Nutzer der benachbarten Bebauung zu schützen.

2.5. Umweltbericht / Artenschutz

Da das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 1 als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, erfolgt entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Auswirkungen auf geschützte Arten wurden im Rahmen einer Untersuchung zur Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten an diesem Standort durch den Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überprüft (Potentialanalyse). Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich durchziehender und rastender Vogelarten für das Bauvorhaben „Fahrwasserausbau Hafen Wismar“ durch das WSA Lübeck ist festzustellen, dass schützenswerte Arten, d.h. in Mecklenburg-Vorpommern wildlebende Vogelarten sowie in Mecklenburg-Vorpommern lebende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie an diesem Standort nicht vorhanden sind.

Der Teilbereich 1 (Geltungsbereich des Planvorhabens) besteht lediglich aus zwei freigelegten Baufeldern ohne Bewuchs. Er bildet keinen Lebensraum oder –strukturen für die genannten schützenswerten Arten.

2.6. Weitere Änderungen

Aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen und Vorgaben zum neuen amtlichen Höhenbezugssystem des Landes M-V (NHN) erfolgen im Text Teil B folgende redaktionelle Änderungen:

- 5. Höhenlage der baulichen Anlage
Mindesthöhenlage + 3,15 m über HNH für Wohnnutzung
+ 2,25 m über HNH für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen
- Hinweise, Pkt. 5 Sicherung der Seeschifffahrt.
„Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Neufassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S.962, 2008 I S. 1980) ...“
- Hinweise, Pkt. 7 Hochwasserschutz
„Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zu Hochwasserbemessungsgrenze von 3,15 m über NHN zu sichern.“

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 27.01.2011

ausgefertigt am: 03.02.2011



Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

