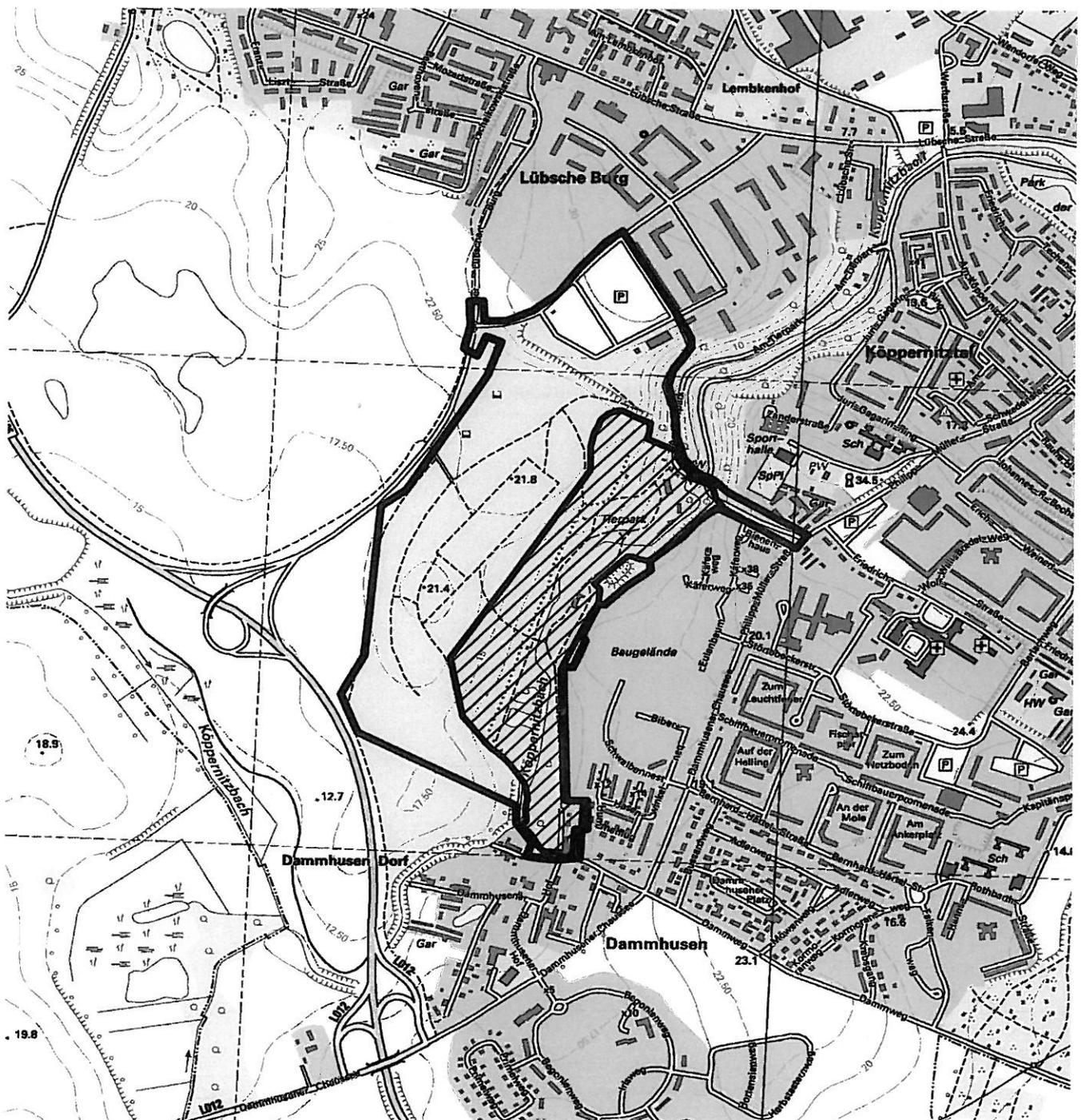


BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96

"TIER- UND ERLEBNIS-PARK AM KÖPPERNITZTAL"

STAND: JANUAR 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Grundlage der Planung
- 1.3. Geltungsbereich

2. Planinhalt

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Grünfläche

Hinweise zum Brandschutz

3. Umweltbericht

Ausfertigungsvermerk

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“ ist seit Juni 1999 rechtskräftig.

Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen und Maßnahmen zur Durchführung der Landesgartenschau 2002 aufgestellt.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro WES & Partner Landschaftsarchitekten aus Hamburg, welches den Architekturwettbewerb zur Landesgartenschau Wismar gewann, beauftragt. Augenmerk der Planung wurde demzufolge vorrangig auf die grünplanerische und naturschutzrechtliche Entwicklung der ehemaligen GUS-Liegenschaften gerichtet.

Da der Tierpark zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhanden war, wurden hierfür keine bauplanerischen Entwicklungsabsichten erarbeiten.

So gab es nur die Ausweisung einer Baufläche im Eingangsbereich des Tierparks, die zudem nicht die bestehende gastronomische Einrichtung (Imbiss-Kiosk) berücksichtigte. Die Flächen des bestehenden Bauhofes im südlichen Randbereich des Tierparks (siehe Bild 1, Luftbild von 1993) wurden gänzlich vernachlässigt.

Für den Fortbestand und die Entwicklung des Tierparks ist die Sicherung dieser Flächen erforderlich.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38/96 nicht eindeutig und vollständig festgesetzten Art und Maß baulicher Nutzungen u.a. bezüglich des nachweislich bereits 1993 vorherrschenden Bestandes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Tierpark aufzustellen.

1.2. Grundlage der Planung

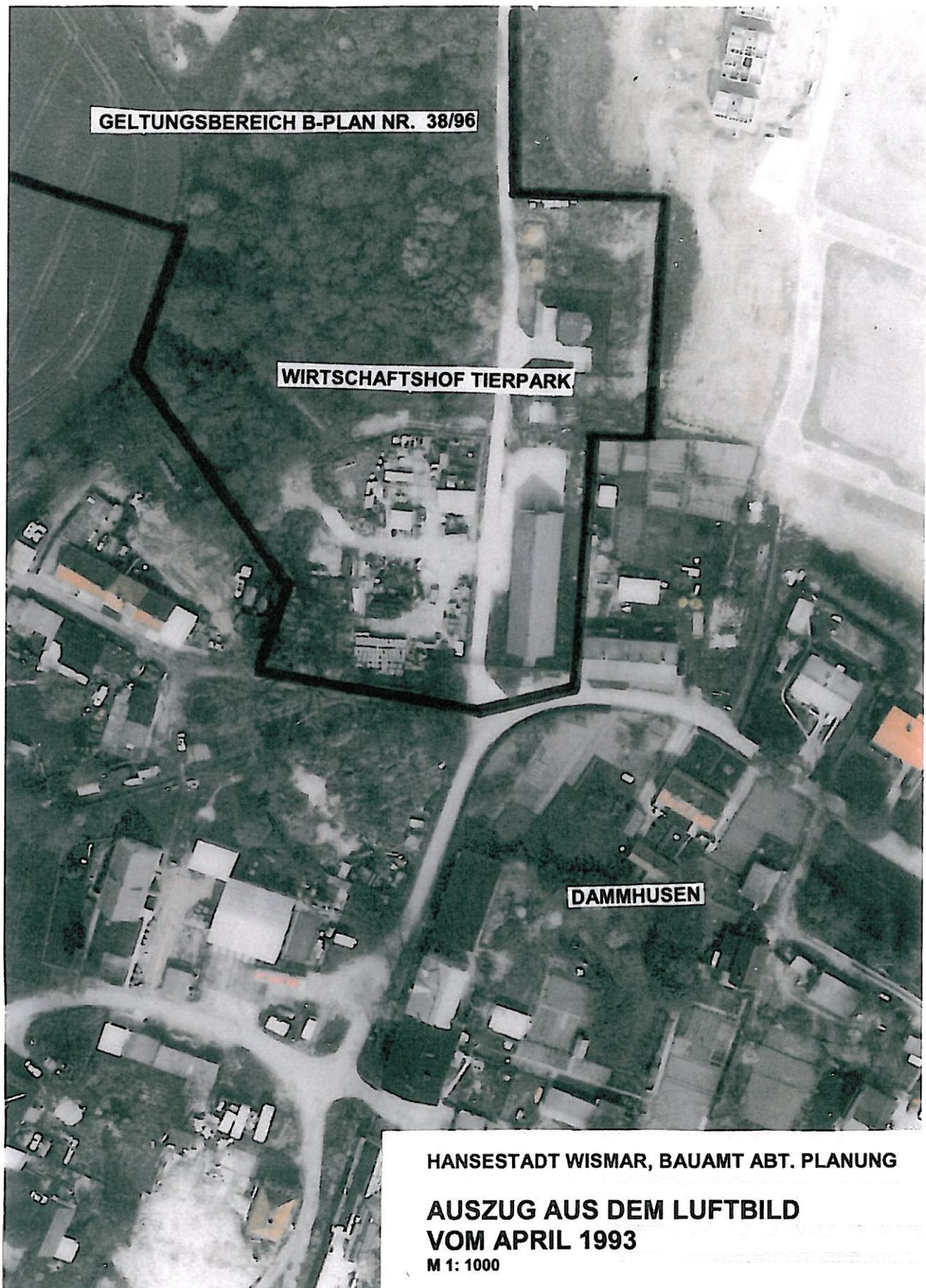
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 ist somit eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 / 96
„Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“



1.3. Geltungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Köppernitztal
- im Osten: durch die Wohngebiete Köppernitztal und Friedenshof II /6. Bauabschnitt
- im Süden: durch die Wohnbebauung des Dorfgebietes Dammmusen
- im Westen: durch das Gelände Landesgartenschau 2002

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

Die Fläche der 1. Änderung beträgt ca. 16 ha.

Die Änderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark Am Köppernitztal“ beziehen sich auf das Teilgebiet „private Grünfläche Tierpark“.

Sie werden in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingearbeitet und als 1. Änderung gekennzeichnet.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche Tierpark nur ein Baufenster B6 festgesetzt. Im Text-Teil wurde hierzu folgende Festsetzung formuliert:

„Auf der überbaubaren Fläche B6 sind Gebäude und Flächen, die der Bewirtschaftung, Lagerung und Verwaltung der privaten Grünflächen dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 18,7 m ü. HN (ca. 8 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO.“

Weil diese Festsetzung nur den teilweisen Bestand an baulicher Nutzung im Eingangsbereich des Tierparks berücksichtigte und den im südlichen Teil des Tierparks befindlichen Bauhof gänzlich vernachlässigte, beinhaltet die 1. Änderung zum Bebauungsplan folgende textliche Formulierung:

„Auf der überbaubaren Fläche B6 sind Gebäude und Flächen, die der Bewirtschaftung, Lagerung, Verwaltung und Gastronomie der privaten Grünfläche (Tierpark) dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Des weiteren ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsleiter, die der Nutzung Tierpark zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 18,7 m ü. HN (ca. 8 m) nicht überschritten werden

gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.“

Ergänzend aufgenommen wurde in der Planzeichnung die Ausweisung der Baufläche B 11 sowie hierzu im Text formuliert:

„Auf der überbaubaren Fläche B11 sind Gebäude und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung der privaten Grünfläche (Tierpark) dienen zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 23,50 m ü. HN (ca. 11,00 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und 3 BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.“

Des weiteren wurde in der Planzeichnung der bereits zur Landesgartenschau seit 2002 geöffnete Nebeneingang des Tierparks zum Gelände der Landesgartenschau in der Planzeichnung dargestellt.

2.2 Grünfläche

Der Tierpark Wismar e.V. hat die von der Hansestadt Wismar gepachteten Flächen einschließlich einer Erweiterungsfläche Anfang 2013 in das Erbbaurecht übernommen.

Diese tatsächliche Erweiterungsfläche weicht von der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschlagenen Erweiterungsfläche unwesentlich ab, da es sich bei dieser um eine zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch willkürlich festgelegte Grenzziehung zwischen dem Tier- und Erlebnispark entstandene Fläche handelte.

Über die 1. Änderung zum Bebauungsplan kann nun abschließend die Größe der Grünfläche Tierpark entsprechend des Erbbaurechtsvertrages in den Planunterlagen konkretisiert werden.

Demnach handelt es sich nun um eine private Grünflächen des Tierparks Wismar e.V..

Für die Grünfläche Tierpark wird eine neue Festsetzung aufgenommen:

„In der Fläche P 3 ist die Errichtung von Tiergehegen einschließlich Tierunterkünften (Tierhäuser), Fuß- und Wirtschaftswegen sowie die Anlage und Gestaltung von Wasserflächen und Spielflächen zulässig.“

Auf Grund Privatisierung der Grünfläche Tierpark wurde in der Planzeichnung die Darstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den vorhandenen Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsträger innerhalb dieser Fläche vorgenommen.

In den textlichen Festsetzungen wurde entsprechend folgende Formulierung eingefügt:

„Eine Überbauung oder Überpflanzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Ver- und Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.“

Hinweise zum Brandschutz

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung August 2006) die Zugänglichkeit im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gewährleistet sein.

Der Einbau von Absperranlagen ist mit dem EVB der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich und durch den Eigentümer sicherzustellen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.

3. Umweltbericht

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Ausfertigungsvermerk

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am 26.02.2015 beschlossen und die Begründung durch Beschluss am 26.02.2015 gebilligt.

Wismar, den 16.03.2015


Bürgermeister
Thomas Beyer



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“ ist mit Ablauf des 21.03.2015 in Kraft getreten.