

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 75/09

### „STADTTTEILZENTRUM KAGENMARKT“

§ 10 Abs. 4 BauGB

#### 1. Verfahrensablauf

Am 30.04.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 08.02.2010 bis 12.03.2010 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 01.07.2013 bis 05.08.2013 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 24.03.2010 bis 01.04.2010, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB vom 11.11.2013 bis 12.12.2013.

Am 27.03.2014 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Nach ortsüblicher Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar trat der Bebauungsplan Nr. 75/09 mit Ablauf des 19.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung in Kraft.

#### 2. Planungserfordernis und Ziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt einschließlich der Veränderung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Straßenführung sowie für eine Wiederbebauung von Rückbauflächen im Wohngebiet.

Auf letzteren sollen – anders als die vorhandene fünfgeschossige Wohnbebauung – vorwiegend kleinere Baukörper wie Stadtvillen in bis zu dreigeschossiger offener Bauweise entstehen.

Die bestehende soziale Infrastruktur wie Grundschule, Kindertageseinrichtung sowie Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen wurde bereits kürzlich saniert (Kindertageseinrichtung und Sporthalle) bzw. neu errichtet (Grundschule) und umgestaltet (Sport- und Freizeitanlage). Durch den beabsichtigten Umbau der Straßenführung

verbessert sich insbesondere die Erschließung des Einkaufs- und Dienstleistungsreiches.

Im Planbereich vorgesehen ist die Errichtung eines Schulhortes für die Schüler der Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Kindertageseinrichtung sowie einer Station für die Freiwillige Feuerwehr Altstadt/Wismar Ost und Nord.

Ein weiteres Ziel der Planung ist neben der Umgestaltung des Stadtteilzentrums die Optimierung der Fußwegeverbindungen und die Vernetzung und Gestaltung der Freiräume.

Aufgrund der günstigen Lage des Wohngebietes mit fußläufiger Verbindung zur historischen Altstadt und direkter Anbindung an den ÖPNV ist dieser Bereich für eine Wohnnutzung prädestiniert. Qualitative Verbesserungen der schon vorhandenen Infrastruktur und des Wohnumfeldes werden diesen in den Stadtorganismus integrierten Standort weiter attraktivieren und für jetzige und künftige Bewohner interessant gestalten.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 75/09 wurden ein Umweltbericht, eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sowie ein Schallgutachten erstellt.

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der ehemals bebauten und unbebauten Flächen, dem Erhalt der teilweise sehr prägenden Großbäume und der Verknüpfung unterschiedlich genutzter Freiflächen mit dem vorhandenen Grünpotential der unmittelbaren Umgebung.

Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt wie z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.

Durch die Festlegungen zum baulichen Erhalt bzw. der baulichen Veränderung/Rückbau und deren Neuordnung und Aufwertung werden städtebauliche Missstände im Bebauungsplangebiet behoben. Die gezielte bedarfsgerechte Freiraumgestaltung in unmittelbarer Wohnnähe sowie die Verlagerung von bewegungs- und lärmintensiveren Kinderspiel- und Freizeitsportmöglichkeiten werden für dieses Gebiet speziell angepasst und ausgewiesen.

Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppen werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.

Die zum Teil vorhandenen naturnahen Lebensräume bleiben uneingeschränkt erhalten und werden über die textlichen Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen, gesicherten und hinzugewonnenen Grünbereiche werden auch zukünftig Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt sowie deren Entwicklung ermöglicht.

Nach Bestandserfassung und Bewertung kann für den Planbereich festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommt.

Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung unbebauter Flächen wird ein in den vergangenen Jahren auf Teilflächen entstandener baulicher Missstand beseitigt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Wohngebietes angepasst.

Dabei war es notwendig, Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtteilentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Großbäume und zusammenhängenden Freiflächen werden im Zuge dieser Planung größtenteils erhalten, qualitativ aufgewertet und ergänzt.

Die fußläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut, so dass eine Verknüpfung zwischen den Teilbereichen an der Poeler Straße, dem Philosophenweg und den Anliegerstrassen des Wohngebietes erfolgt.

Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume, die in dieser Planung ange-dacht sind und mit unterschiedlichen Nutzungen Sport und Erholung dienen.

Dazu ist der Erhalt von gesunden Großbäumen in den Festsetzungen berücksichtigt und gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Gegenüberstellung der Wertigkeit vorhandener Grünstrukturen, neu zu entwickelnder Freianlagen zur Erholungsnutzung und der anliegenden, nicht beanspruchten Naturräume des Plangebietes ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin in Teilbereichen einen städtebaulichen Missstand aufweisen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung wird die Planung begrüßt und bietet eine Alternative um mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

#### **4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die während des Planverfahrens vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB geprüft. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes fanden folgende Anregungen Berücksichtigung:

- Festsetzung von Standorten für eine Trafostation und eine Gasdruckregelanlage
- Nachrichtliche Kennzeichnung der überschwemmungsgefährdeten Bereiche
- Festsetzung der Mindesthöhenlage für bauliche Anlagen aufgrund der Hochwassergefährdung (Bemessungshochwasserstand Ostsee)
- Übernahme von vorgeschlagenen Formulierungen in den Teil B, Textliche Festsetzungen Pkt. 7 und 8 (Naturschutz, Grünordnung)
- Konkretisierung der Festsetzungen zum Einzelhandel aufgrund des zwischenzeitlich erstellten Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar
- Korrekturen der katastermäßigen Darstellung innerhalb des Plangebietes
- Erarbeitung des Leistungsfähigkeitsnachweises zur geplanten Verschiebung des Anbindepunktes der Prof.-Frege-Straße an den Philosophenweg
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche westlich der Kindertagesstätte
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entsprechend aktueller Grundstücksankäufe im östlichen und südlichen Bereich der Kindertagesstätte
- Korrektur der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Festsetzungen eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt am Sondergebiet
- Korrekturen bei der Festsetzung der Baugrenze im Sondergebiet
- Festsetzung des nördlichen Bereiches als Eingeschränktes Gewerbegebiet (ursprünglich: Mischgebiet) aufgrund der tatsächlichen und von den Grundstückseigentümern auch künftig beabsichtigten Nutzungen
- Festsetzungen zum Schallschutz (Lärmpegelbereiche) im Eingeschränkten Gewerbegebiet aufgrund eines zwischenzeitlich erstellten Schallgutachtens
- Zusätzliche Kennzeichnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Hansestadt Wismar/Anwohner auf der privaten Gehwegfläche im Bereich WA 7, so dass alternativ die derzeitige Verkehrsführung erhalten bleiben kann
- Ausweisung von Flächen zum Aufstellen eines Containers im Bereich der öffentlichen Sport- und Freizeitanlage

Weitere Anregungen und Hinweise waren bereits Bestandteil des Planentwurfes bzw. wurden in die Textlichen Hinweise und/oder die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

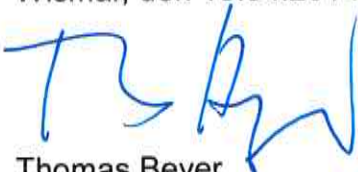
Geäußerte und für die Bauleitplanung nicht relevante Anregungen und Hinweise finden ggf. bei weiterführenden Planungen (z.B. Erschließungsplanungen) Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt wurden

- die Empfehlung zur partiellen Öffnung der Vorflut für das Einzugsgebiet des Müggenburger Baches bzw. die Neuverlegung einer Leitung mit größerem Querschnitt. Da die erforderlichen Entsorgungs- sowie die dann anstehenden Geländemodellierungsarbeiten zu umfangreich und kostenintensiv wären, wird davon abgesehen.
- Vorschlag zur Anordnung der öffentlichen Wegeführung hinter den privaten Stellplätzen im Bereich WA 7. Die vorhandene private Wegeführung mit öffentlichem Nutzungsrecht bleibt bestehen. Aus städtebaulichen Gründen und hier insbesondere aufgrund ansonsten mangelnder Verkehrsführung einschließlich der damit verbundenen erforderlichen Verkehrsicherheitsmaßnahmen sind die öffentlichen Nebenanlagen unmittelbar neben der öffentlichen Fahrbahn anzulegen.
- Ausweisung eines zusätzlichen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum - Nahversorgung im nördlichen Bereich des Plangebietes. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Variantenuntersuchungen zur Positionierung des Sondergebietes durchgeführt und in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Abwägungsdokumentation dargelegt. Ebenso wurde geprüft, wie das im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar ausgewiesene Nahversorgungszentrum Kagenmarkt konkret zu gestalten ist; dies insbesondere unter dem Aspekt sowohl eine Unter- als auch eine Überversorgung am Standort zu vermeiden. Durch letztere wären städtebauliche Missstände aufgrund von Leerständen vorhandener Einzelhandelseinrichtungen im Nahbereich (Altstadt, Poeler Straße) zu befürchten. Es ist darauf hinzuweisen dass innerhalb des hier festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß Teil B, Textlicher Festsetzungen Pkt. 1.2 Einzelhandel „in einer Einrichtung je Grundstück und mit Sortimenten der Liste unter Pkt. 1.3.“ (Nahversorgung) zulässig ist. Der Forderung der Einwenders nach einer zulässigen Erhöhung der derzeitigen Verkaufsraumfläche von 600 m<sup>2</sup> kann entsprechend aktueller Urteile und Gepflogenheiten für „die der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ (analog § 4 BauNVO) entsprochen werden.

Der Planung entgegenstehende Belange wurden nicht geltend gemacht.

Wismar, den 15.04.2014



Thomas Beyer  
Bürgermeister  
Hansestadt Wismar