

Vorlage

Nr.:

VO/2014/0994

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 03.09.2014

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
1 Büro der Bürgerschaft
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND
FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 38/96 "Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal",
1. Änderung,**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.10.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“ , um für den Teilbereich „Tierpark“ die planungsrechtliche Konkretisierungen bezüglich des Bestandes in Form eines Planänderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vornehmen zu können.
2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) 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 Dammsen
 - im Westen: durch das Gelände Landesgartenschau 2002

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB abgesehen werden.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.
7. Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“ mit Begründung in der vorliegenden Form (siehe Anlage 2) für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Zu 1

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 hinreichenden bauplanerischen Entwicklungsabsichten erarbeitet.

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 wurden gänzlich vernachlässigt.

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

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38/96 nicht eindeutig und vollständig festgesetzten Maße baulicher Nutzungen bezüglich des nachweislich bereits 1993 vorherrschenden Bestandes (siehe Anlage 2) ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38/96 ist 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.

Zu 2

Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes erfolgte unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar (verwaltungsinterne Beteiligung).

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich Begründung (siehe Anlage 2) ist der Öffentlichkeit vorzustellen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) 2 BauGB die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats nach § 3 (2) BauGB gewählt.

In der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13a (3) BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen wird.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

		Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
		Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

		Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
		Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

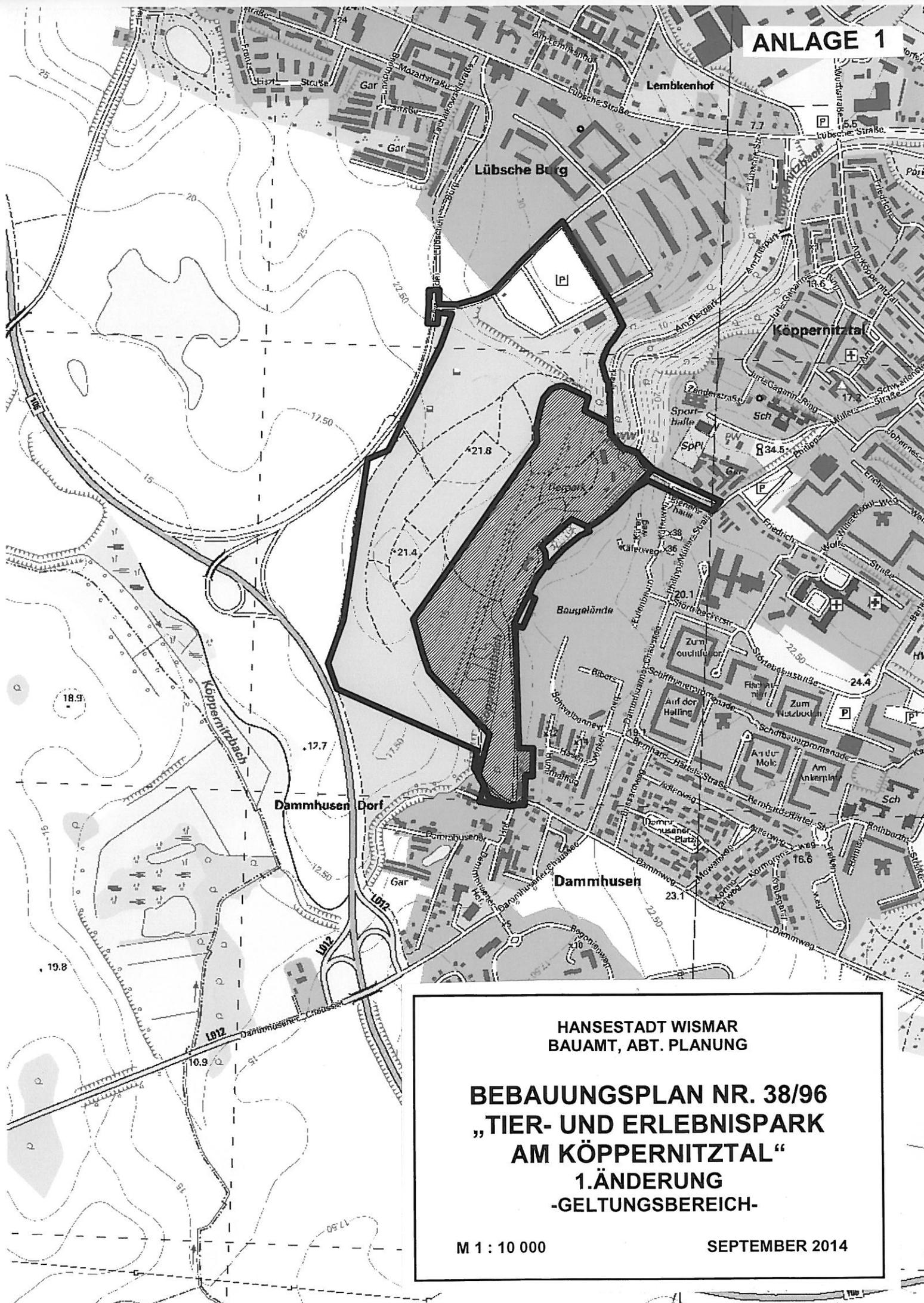
<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- Anlage 1 - B38-1Ä -Übersichtsplan
- Anlage 2a - B38-1Ä-Plan+Text
- Anlage 2b - B38-1Ä-Begründung

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

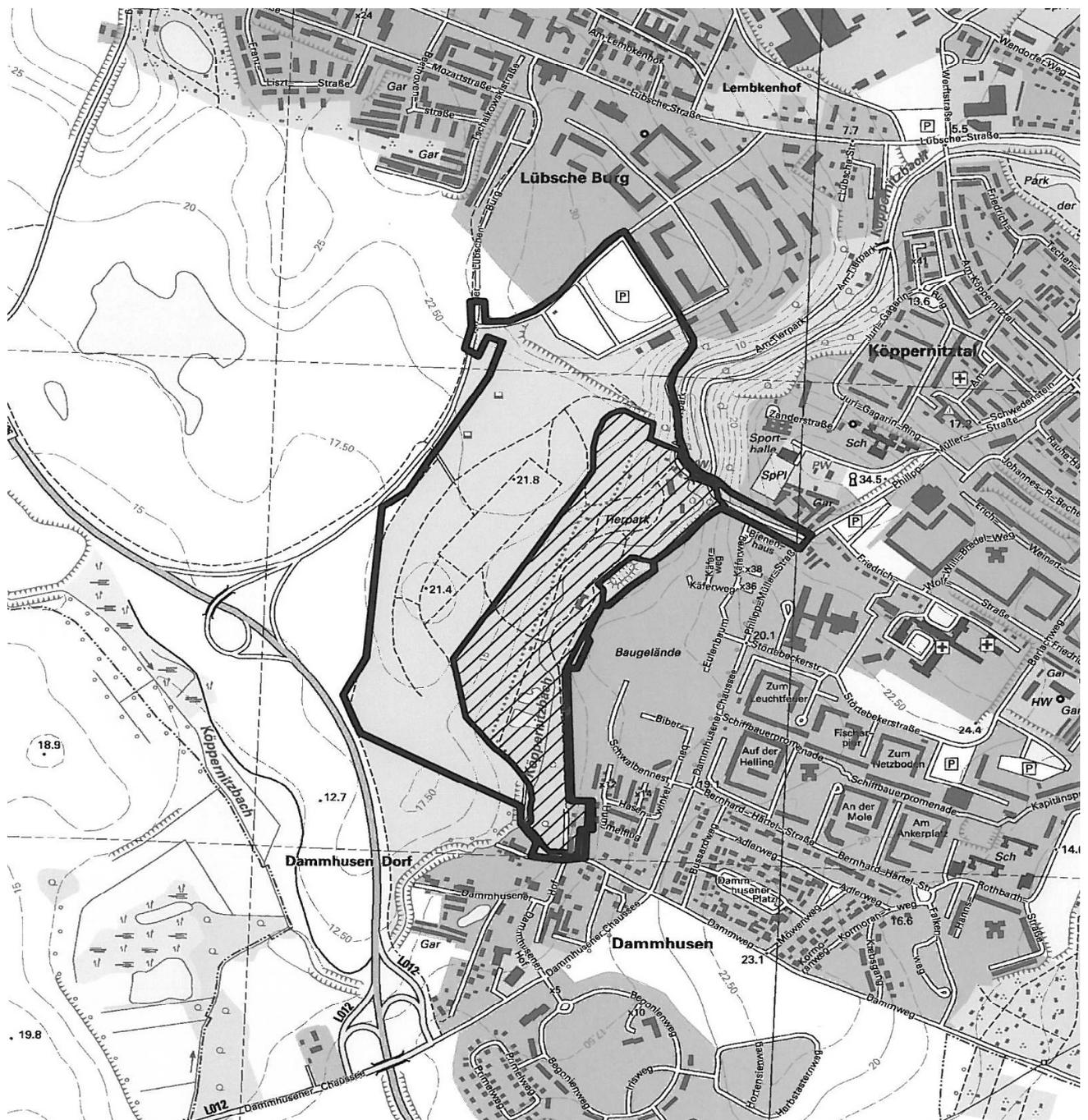
BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96
„TIER- UND ERLEBNISPAK
AM KÖPPERNTZTAL“
1.ÄNDERUNG
-GELTUNGSBEREICH-

M 1 : 10 000
SEPTEMBER 2014

BEGRÜNDUNG
1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96

"TIER- UND ERLEBNISPAK AM KÖPPERNITZTAL"

STAND: SEPTEMBER 2014



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

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 Dammhusen
- 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 (Ö 3) wird eine neue Festsetzung aufgenommen:

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

