



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25

Teil/Fax: 0721 37 85 64

Tel: 0172 96 63 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5

Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de

stralsund@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Wiek

3. Änderung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2 „Hafenrandbebauung“

Satzungsexemplar

3. Änderung

B-Plan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“

Begründung

1) Grundlagen / Planungserfordernis

Der am 14.08.2001 mit Az: VII 512.113-61.043 genehmigte und seit dem 07.09.2001 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 „Hafenrandbebauung“ wird hiermit im zentralen Bereich für das gemeindeeigene Flst. 337 geändert.

Anlass ist der Wunsch eines Investors, im Hafbereich einen Fischimbiss zu errichten bzw. zu betreiben. Das bislang ungenutzte gemeindliche Grundstück bietet sich hierfür angesichts der Lagequalität an.

Die Änderung bezieht sich dementsprechend auf Teilumfänge der Festsetzungen innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereichs (Teil A) sowie auf einzelne textliche Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B). Die zentralen Festsetzungen zur Abgrenzung der Baugebiets- und Verkehrsflächen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt wird.

2) Bebauungskonzept / Begründung der Änderungen

Die Änderungen am Bebauungsplan erstrecken sich:

- a) auf ein zusätzliches Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) einschließlich des Verzichts auf Pflanzstandorte in diesem Bereich,
- b) auf die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung.

Der bisher für den Planbereich dargestellte Hinweis auf notwendige bauliche Sicherungen gegen Naturgewalten (Anheben auf Bemessungshochwasser) kann ersatzlos entfallen, da die gesamte Haffläche beim Ausbau auf die Höhe des Bemessungshochwassers angehoben wurde.

Allerdings ist nach aktueller Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 im Küstenbereich des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

a) Baufenster, Verzicht auf Pflanzstandorte

Der Planbereich liegt an prominenter Stelle im Hafen. Die östlich angrenzende Bebauung (Lagerhalle und Schuppen) weist jedoch keinen Bezug zum Hafen auf und trägt nicht zur Belebung des Hafbereichs bzw. zur Erweiterung des Angebots im Hafen bei.

Die ursprüngliche Planung ging von einer gemeinsamen Nutzung des Flst. 337 mit dem östlich angrenzenden Bereich aus. Bislang konnte die Gemeinde jedoch keinen Käufer für das Grundstück finden. Angesichts des Zuschnitts ist jedoch auch eine selbstständige Nutzung des Gemeindegrundstücks möglich, die nunmehr verwirklicht werden soll.

Mit der Nutzung des gemeindlichen Grundstücks durch einen Imbiss sowie mit der Aufstellung des historischen Schiffes wird die räumliche Fassung des Hafens verbessert. Der Fischimbiss erweitert zudem die gastronomischen Angebote um eine hafentypische Einrichtung und wird mit seinen

Außenflächen zur Belebung des Hafens beitragen.

Auf die bisher geplanten Baumstandorte wird verzichtet, um die Einordnung der geplanten Anlagen zu erleichtern. Die vorhandene Zufahrt zum angrenzenden Grundstück bleibt erhalten.

b) Örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung

Angesichts der geringen Größe der für den Fischimbiss geplanten Gebäude sind die Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht praktikabel. Deshalb wird für Gebäude mit einer Grundfläche von max. 30 qm eine Ausnahme von den ansonsten geltenden Vorschriften zur Dachgestaltung aufgenommen.

3) Auswirkung der Änderung auf Natur und Umwelt / Kosten

Da Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich beibehalten werden, resultieren aus den Änderungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Natur und Umwelt. Die Festsetzungen zu Pflanzgebieten sind in den Textlichen Festsetzungen verankert, der Umfang der Pflanzungen ergibt sich demnach aus der realisierten Neuversiegelung (2 Bäume je 100 qm Neuversiegelung). Durch den Wegfall der Baumstandorte in der Planzeichnung reduziert sich deshalb nicht die Zahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume.

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Kosten.

Wiek
März/Juni 2007

