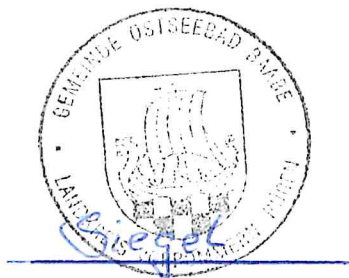


Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Waldstraße“

Gemeinde Ostseebad Baabe

Satzung



D. W. Sch
Bürgermeister

Begründung



[Handwritten signature]
Diwisch
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
2) Anlass / Städtebauliche Planung	2
3) Festsetzung	3
4) Auswirkungen	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Textlichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen. Die Festsetzung erstreckt sich damit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich des Bereichs der 1. Änderung), wirkt sich aber nur auf das gemeindliche Flurstück 3/27 der Flur 1, Gemarkung Baabe aus.

Die plangraphischen Festlegungen sowie alle übrigen textlichen Testsetzungen bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan aufgestellt wird. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

2) Anlass / Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan, in Kraft seit 15.12.1997, weist den gesamten Bereich zwischen der Straße „Am Mönchgraben“ und dem historischen Mönchgraben als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ aus (vgl. Abbildung 2). Bei der Umsetzung wurde durch die Gemeinde Ostseebad Baabe ein öffentlicher Busparkplatz angelegt, wobei die nördlichen Randflächen parkartig als Grünanlage gestaltet wurden und als Warte- und Aufenthaltsbereich u.a. für Reisegruppen zur Verfügung stehen.



Abbildung 1 Luftbild Busparkplatz

Um den Platz zu beleben, soll im Randbereich saisonal von Mitte April bis Mitte Oktober ein Verkaufsanhänger aufgestellt werden; die Gemeinde Ostseebad Baabe als Eigentümerin der Fläche strebt derzeit die Vergabe der Fläche an einen Fischimbiss an (Verkauf von Fischbrötchen, Räucherfisch, Marinaden und weiterer Fischprodukten).

Übliche Verkaufsanhänger haben in der Regel eine Länge von ca. 5,5m, eine Breite von 2,5m und eine Höhe von rund 3,0m. Mit geöffneter Verkaufsklappe und eventueller Deichsellänge werden maximal 20qm Fläche benötigt, so dass die Anlage räumlich als untergeordnet und geringfügig anzusehen ist.

Der Verkaufsanhänger stellt jedoch eine Sondernutzung der Verkehrsfläche dar, da sie den Gemeingebrauch an der festgesetzten Verkehrsfläche beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs liegt grundsätzlich vor bei Verdrängung anderer Verkehrsteilnehmer - wie im Falle der Bestuhlung einer Verkehrsfläche - oder auch wenn die Nutzung die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zieht - wie im Falle von Werbeschildern und Plakaten. Eine Sondernutzung kann zugelassen werden, sofern sie mit der Funktion und allgemeinen Nutzung der Verkehrsfläche vereinbar ist.

Angesichts der angestrebten Standzeit von rund 6 Monaten ist die Anlage zudem baugenehmigungspflichtig und bedarf der planungsrechtlichen Grundlage. Ohne entsprechende Festlegung zur Zweckbestimmung der Verkehrsfläche kann eine Genehmigung nicht erteilt werden.

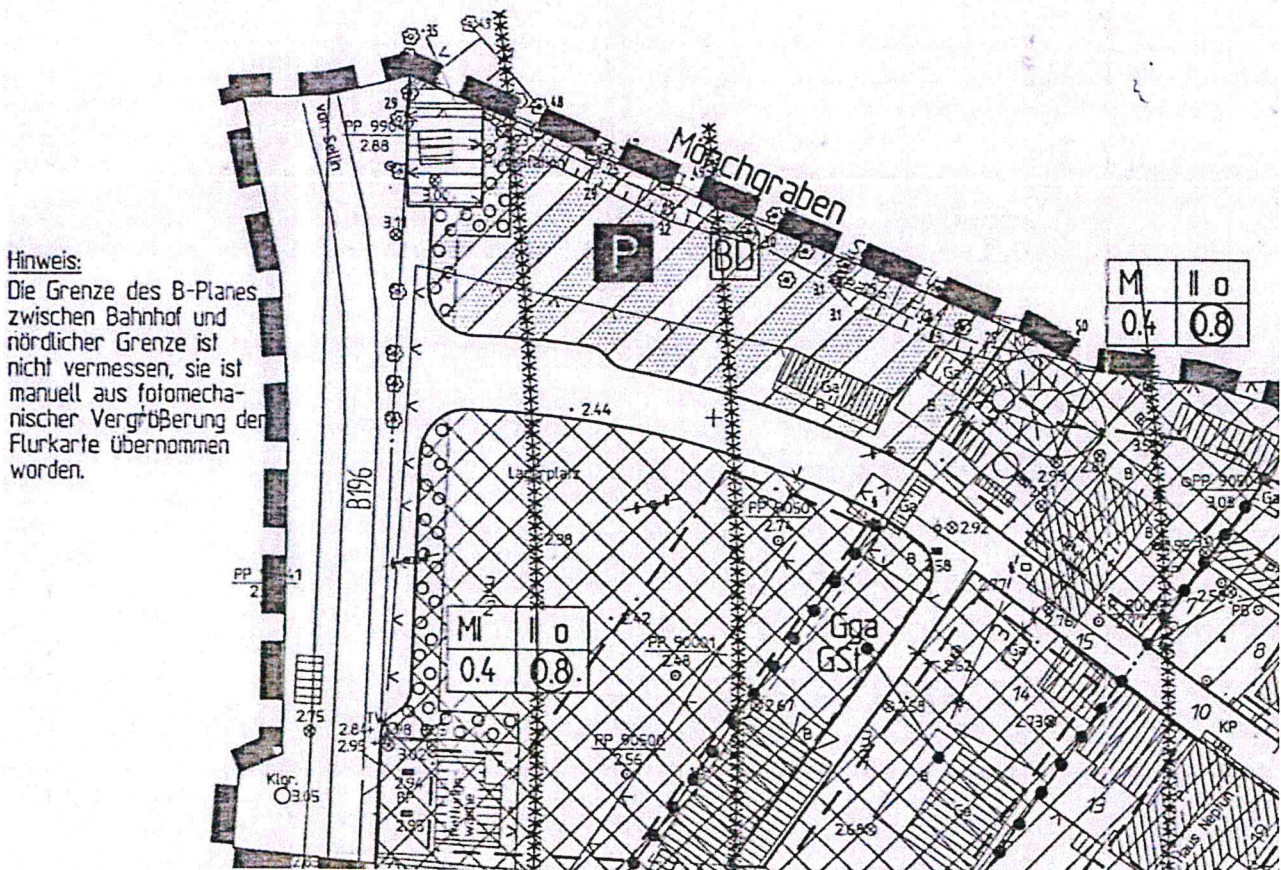


Abbildung 2: B-Plan Nr. 3, Ursprungsfassung vom 25.09.1997, Darstellung ohne Maßstab

3) Festsetzung

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen um einen spezifizierenden Abschnitt zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ soll die besondere Funktion als Busparkplatz mit angeschlossenen Warte-/ Aufenthaltsbereich herausgestellt werden. Schließlich ist der spezifische Parkplatz nicht eine funktional optimierte Fläche für PKW, sondern dient im Zusammenhang mit den Bus-Stellplätzen auch größeren Menschengruppen als Warte- und damit Aufenthaltsbereich, was entsprechende Anforderungen an die Platzgestaltung (z.B. hinsichtlich der Möblierung und Bepflanzung) nach sich zieht.

Die Platz- bzw. Aufenthaltsqualität der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zudem die Voraussetzung dafür, ergänzende Funktionen wie einen mobilen Imbiss / Verkaufsstand vorzusehen. Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen sind dabei grundsätzlich selbständige Festsetzungen, so dass sie nur in speziellen Situationen und nur in sehr kleinen Teilbereichen überlagert werden können. Voraussetzung für eine Überlagerung ist immer die Verträglichkeit der sich überlagernden Festsetzungen (vgl. BVerwG, Beschl. V. 20.01.1995 – 4 NB 43.93). Die Kriterien entsprechen somit letztlich denen für die Zulassung von Sondernutzungen.

Auf der als Warte- und Aufenthaltsbereich hergerichteten Teilfläche des Busparkplatzes können mobile Imbiss bzw. Verkaufsstand in untergeordnetem Umfang ohne Einschränkung der Funktionalität zugelassen werden. Dabei ist es letztlich gleich, ob es sich im Sinne eines Wochenmarkts um eine tageweise begrenzte oder um eine saisonale (d.h. mehrere Monate umfassende) Nutzung handelt, solange sich die Anlage nicht baulich dauerhaft verfestigt. Dies ist bei mobilen Einrichtungen, die im Rahmen normaler Straßenbenutzung bewegt werden können, gewährleistet.

Da die Gemeinde Eigentümerin der Verkehrsfläche ist, kann Sie die genauen Konditionen der Sondernutzung in den abzuschließenden Pachtverträgen detailliert steuern.

4) Auswirkungen

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist als planungsrechtlich als Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass eine Versiegelung zulässig ist. Private Belange sind nicht erheblich betroffen, da Imbiss- und Verkaufseinrichtungen auch im angrenzenden Mischgebiet zulässig wären.

Ostseebad Baabe, September 2015