

# Protokollauszug

## Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 12.10.2015

---

### **TOP 7. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**

#### **51. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"**

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**ungeändert beschlossen**

**VO/2015/1499**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Die Vorlage zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Vorlage des Babauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ und wird durch Frau Prante anhand der ebenfalls ausgehängten Pläne zusammen erläutert.

Auch hier wird dem Vorschlag von Herrn Kargel zugestimmt, getrennt über beide Vorlagen abzustimmen.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam. Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und in einem kleinen Teilbereich am Festplatz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen dargestellt. Auf der Fläche befand sich eine ehem. Kasernenanlage. Die Bürgerschaft beschloss in ihrer Sitzung am 26.11.2009 das Aufstellungsverfahren zur 51. Änderung des FNP. Der Bereich Lübsche Burg hat sich als prädestinierter Standort für eine Wohnbebauung erwiesen.

Der Planbereich Lübsche Burg Ost befindet sich im Stadtteil Wismar-West. Das künftige Wohn- und Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Lübsche Straße sowie die Westtangente erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt ausgehend von der bereits vorhandenen Straße zum Festplatz über zwei Zufahrten (Planstraße A und B). Eine zusätzliche Anbindung besteht von der Straße am Festplatz zur Planstraße A. Die Planstraßen A und B sind über einen verkehrsberuhigten Bereich miteinander verbunden. Somit entsteht zwar eine Ringstraße, die aber aufgrund ihrer teilweisen Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche nicht vorrangig für den Durchgangsverkehr zu nutzen ist. Von der Planstraße A als Haupteerschließung aus erschließt eine weitere Ringstraße (Planstraße C) den inneren Teilbereich des Plangebietes. Zwischen den Planstraßen sind auch Fuß- und Radwege festgesetzt.

Insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Naherholungsgebiete, wie z. B. der Bürgerpark, Parkanlage Köppernitztal, kulturellen Angebote sowie nahegelegenen Arbeitsstätten machen das Gebiet zu einem prädestinierten Wohnstandort.

Ausgehend von den Planungszielen soll neben der Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen) auch die Errichtung von nichtstörenden gewerblichen Einrichtungen möglich sein. Entlang der Straße zum Festplatz sowie am Festplatz ist aufgrund evtl. vorhandener Schallemission durch den Straßenverkehr bzw. die Festplatznutzung voraussichtlich eine vorwiegend geschlossene Bebauung mit 80 bis 100 Wohneinheiten vorgesehen. Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Auch Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft werden vorgenommen. Neben der Dachgestaltung mit Steildächern sind auch moderne Bauformen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig.

Herr Kargel dankt Frau Prante für ihre Erläuterungen.

Die Frage von Frau Seidenberg zu den Eigentumsverhältnissen und zu dem Erschließungsträger wird durch die Verwaltung beantwortet.

Da es keine weiteren Fragen gibt, lässt Herr Kargel über die Vorlage abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 9  
Nein Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0