

# Protokollauszug

## Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 08.11.2021

---

**TOP 8. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**  
**Bebauungsplan Nr. 81/21 "Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg"**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**ungeändert beschlossen**  
**VO/2021/4104**

### **Wortmeldungen:**

Durch den Ausschussvorsitzenden werden die Gäste Frau Bahlcke, Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG, Herr Goß, Planungsgesellschaft Goß mbH, und Herr Müller, bab Wismar, begrüßt.

Herr Kargel bittet die Verwaltung um Ausführungen zu der Vorlage.

Frau Domschat-Jahnke informiert anhand der Präsentation, dass die Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG Eigentümerin des Grundstücks Philipp-Müller-Straße 65 ist. Sie beabsichtigt, an diesem Standort die Errichtung eines Wohnquartiers mit maximal 48 Wohneinheiten in 3-4-geschossiger Bauweise. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Einen entsprechenden Antrag stellte die Genossenschaft mit Schreiben vom September 2021. Ein Versorgungskonzept für eine nachhaltige und zukunftsorientierte neutrale Versorgung ist ebenfalls Bestandteil des Antrages. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Zwischen der Hansestadt Wismar und der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche und in einem kleineren Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser ist nach Abschluss des Bauleitverfahrens anzupassen und die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Bezüglich der Höhe und Geschossigkeit der geplanten Gebäudekubaturen konnte zwischen der Hansestadt Wismar und der Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG auch in mehreren Vorgesprächen und Beratungen keine Einigkeit erzielt werden. In Anbetracht der unmittelbaren Umgebung, der Lage und der damit verbundenen Fernsichtwirkung der Baukörper ist hier eine Bebauung mit maximal 2 oberirdischen Geschossen sowie einem Dachgeschoß oder einem Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss als städtebaulich verträglich anzusehen bekräftigt Frau Domschat-Jahnke.

Bereits im Jahre 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr. 81/12 „Wohnanlage Philipp-Müller-Straße/Tierpark dem Bauausschuss vorgestellt. Aufgrund der Garagenproblematik, der als Dauerstandort ausgewiesen ist, erfolgte keine Behandlung der Vorlage im Bauausschuss. Diese Thematik ist zwischenzeitlich gelöst, dazu wird Frau Bahlcke ausführen.

Herr Kargel dankt Frau Domschat-Jahnke für ihre Informationen zur Vorlage.

Einleitend informiert Frau Bahlcke, dass die Wismarer Wohnungsgenossenschaft das drittgrößte Wohnungsunternehmen in der Hansestadt Wismar ist, 1954 gegründet als damalige AWG der MTW, die sich nach der Wende in die Wismarer Wohnungsgenossenschaft umbenannt hat. Damals befand sich der Sitz in der Philipp-Müller-Straße 65, in diesem Jahr erfolgte ein Umzug des Unternehmens in die Philip-Müller-Straße 25.

Anhand eines Luftbildes erklärt Frau Bahlcke, dass gegenwärtig auf dem ca. 9000 m<sup>2</sup> großen Areal zwei Verwaltungsgebäude, Gewerbehallen und Gewerbegaragen sowie 112 Mietgaragen und 4 Pachtgaragen stehen. Die Mietgaragen und auch die Pachtgaragen sind innerhalb von 3 Monaten kündbar. Die Wismarer Wohnungsgenossenschaft beabsichtigt, ca. die Hälfte der Wohneinheiten im eigenen Bestand zu halten und zu vermieten, die andere Hälfte als Eigentumswohnungen zu veräußern.

Herr Goß verweist auf die besondere Lage des Grundstückes in der Nähe des Altstadtkerns (ca. 15 – 20 Min. Gehzeit), welches sich im westlichen Teil der Stadt in Richtung Dammlusen (am Köppernitztal) befindet. Ein Ausbau der Kreuzung Philipp-Müller-Straße/Friedrich-Wolf-Straße ist vorgesehen, eine öffentliche Erschließung (Medienversorgung) ist vorhanden. Anhand der Visualisierung zur zukünftigen Wohnbebauung wird auf die die Geschossigkeit, die Wohneinheiten und die 70 PKW-Stellplätze, die vorrangig als Tiefgaragen ausgewiesen werden, verwiesen. Die Schaffung von anspruchsvollem, zeitgemäßem Wohnraum, barrierearm mit Aufzug, mit Terrasse, Loggia und Balkon ist vorgesehen, die Ausrichtung erfolgt in Richtung Süd-West. Eine ansprechende Freianlagengestaltung mit sensibler Einbettung in das grüne Umfeld ist ebenfalls vorgesehen.

Durch Herrn Müller wird nochmals auf die Verkehrsanbindung zum Friedenshof, zum Tierpark und zum Köppernitztal und auf die derzeitige 100 %ige Versiegelung der Fläche hingewiesen.

Herr Kargel dankt den Gästen für ihre Erläuterungen.

Es ergehen **Wortmeldungen** durch Frau Runge, Herrn Kargel, Frau Schmidt-Blaahs, Herrn Leja, Herrn Kargel, Herrn Dr. Schubach, Herrn Tewes, Frau Schmidt-Blaahs und Herrn Rakow, die durch das Wohnungsunternehmen, dem Planungsbüro und der Verwaltung beantwortet werden.

Die meisten Mitglieder des Bau- und Sanierungsausschusses sehen in der teilweisen 4-Geschossigkeit keine Problematik.

Nach einer umfangreichen Diskussion wird durch Herrn Kargel nochmals deutlich gemacht, dass es sich um einen Aufstellungsbeschluss handelt und weitere Untersuchungen (wie bspw. die Simulation der Geschosshöhen) folgen müssen und mit dem Auslegungsbeschluss dann zu diskutieren sind. Er lässt über die Vorlage abstimmen.

**Beschluss:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den Bereich Philipp-Müller-Straße 65 einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 81/21 „Wohngebiet Philipp-Müller-Straße - Am Wischberg“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81/21 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81/21 wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Parkanlage Wischberg

im Osten: von der Philipp-Müller-Straße

im Süden: vom Wohn- und Sondergebiet Am Alten- und Pflegeheim Friedenshof/ Köppernitztal (Bebauungsplan Nr. 43/96)

im Osten: von der Parkanlage Köppernitztal/ Bolzplatz

(Lageplan siehe Anlage 1)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

3. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81/21 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist von der Verwaltung durchzuführen.

5. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar mit der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 81/21 entsprechend Anlage 3 abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

**mehrheitlich beschlossen**

**Ja-Stimmen:7**

**Nein-Stimmen:0**

**Enthaltungen:1**

**Frau Bahlcke, Herr Goß, Herr Müller, Frau Mahnel und Herr Hoffmann verlassen um 19:35**

**Uhr die Sitzung.**