

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar  
P R O T O K O L L

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses

---

Sitzungstermin: Montag, 08.02.2016  
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr  
Sitzungsende: 18:35 Uhr  
Ort, Raum: Raum 234, Bürocenter

---

Sitzungsteilnehmer:

**Anwesende Mitglieder**

**Vorsitz**

Herr Roland Kargel (DIE LINKE.)

**Mitglieder**

Herr Bernd Hilse (DIE LINKE.)  
Herr Hans-Jürgen Leja (FÜR-WISMAR-Forum)  
Herr Ulrich Litzner (SPD)  
Herr Sigfried Rakow (CDU)  
Frau Sibylle Runge (SPD)  
Herr Meinhard Schönbohm (CDU)

**Vertreter**

Frau Karin Lechner (SPD)  
Herr Peter Manthey (FDP)

**Verwaltung**

Herr Michael Berkhahn Verwaltung  
Frau Nadine Domschat-Jahnke Verwaltung  
Herr Thorsten Günter Verwaltung  
Herr Burkhard Rode Verwaltung  
Frau Sybille Warthun Verwaltung

## Tagesordnung:

### (öffentlich)

- 1 Begrüßung durch den Vorsitzenden
- 2 Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11.01.2016
- 5 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar  
  
51. Änderung des Flächennutzungsplanes  
  
"Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost"  
  
Abwägung und Abschließender Beschluss  
Vorlage: VO/2015/1499-01
- 6 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar  
Bebauungsplan Nr. 53/99 "Wohn- und Mischgebiet Kritzowburg"  
Einstellung des Aufstellungsverfahrens sowie Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: VO/2016/1657
- 7 Sonstiges

### (nicht öffentlich)

- 8 Mündliche Information durch Herrn Rode zum Planerwechsel für die Ausstellung Museum, Schweinsbrücke 6/8
- 9 Vergabe von Bauleistungen über 250 T€  
(Gesamtbaumaßnahme L 12, OD Wismar, Knotenausbau Schweriner Tor)  
Vorlage: VO/2016/1640
- 10 Vergabe von Bauleistungen über 250 T€  
(Um- und Ausbau der Mecklenburger Str. 1. BA)  
Vorlage: VO/2016/1648
- 11 Vergabe von Bauleistungen über 250 T€  
(Um- und Ausbau der Zeughausstraße)  
Vorlage: VO/2016/1649
- 12 Einvernehmen der Gemeinde
- 13 Informationen/Verschiedenes

Protokoll:

(öffentlich)

TOP 1	Begrüßung durch den Vorsitzenden
-------	----------------------------------

Herr Kargel begrüßt alle Anwesenden und Gäste.

Durch das Bauamt wird in der Sitzung ein Schreiben von Herrn Klaus-Dieter Steinberg im Original zum B-Plan des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ an Herrn Kargel übergeben.

Herr Steinberg und Herr Dr. Blei sind ebenfalls anwesend und beantragen an den Vorsitzenden das „Rederecht“ zu dem F-/B-Plan des o. g. Wohngebietes. Dem „Rederecht“ wird einstimmig stattgegeben.

Herr Steinberg beginnt mit seinen Ausführungen und informiert, dass er zum F-/B-Plan im November 2015 seine Einwendungen eingereicht hat. Durch die Verwaltung wurde ihm auf die angesprochenen Punkte bezüglich des F-Planes die Abwägung zugesandt. Allerdings sind aus seiner Sicht einige Punkte nicht ausreichend und überzeugend beantwortet worden und somit wendet er sich erneut an den Ausschuss.

Unter anderem kritisiert Herr Steinberg, ob an dieser Stelle ein Bedarf an Wohnbauflächen von der Stadt so gesehen wird und dies unter Berücksichtigung des ISEK vorgenommen wurde? Hier ergibt sich für die Frage, ob überhaupt qualifizierte Planungsvorleistungen im Sinne des ISEK bestehen oder ob durch Versäumnisse eine externe Bebauung durch Landnahme begünstigt wird.

Weiter kritisiert er, ob bei der Erweiterung des Plangebietes nach Westen in das Landschaftsschutzgebiet zusätzliches Land zugunsten einer maximalen Grundstücksbelegung in Anspruch genommen werden soll und ob der Bauausschuss bei der Vorstellung und Erläuterung des F-Planes explizit über eine Abweichung vom Flächennutzungsplan ausreichend informiert worden ist?

Auch erhebt Herr Steinberg Bedenken und übt Kritik an der Bebauung selbst und moniert, so wie es im „WG Ostseeblick“ bereits geschehen, dass alle Bauformen und Gebäudetypen möglich sein sollen.

Herr Senator Berkhahn antwortet auf die angesprochenen Kritikpunkte und führt aus, dass Beratungen und Gespräche mit der LGE und dem Planungsbüro geführt wurden und der Bau- und Sanierungsausschuss und die Bürgerschaft dem Beschluss der Entstehung dieses Wohngebietes so gefolgt sind. Mit der Erstellung des F- und B-Planes haben wir uns in der Verwaltung intensiv auseinandergesetzt.

Frau Domschat-Jahnke ergänzt noch einmal, dass es sich um ein Parallelverfahren des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes handelt und dass die Abwägung und der Satzungsbeschluss bislang für den F-Plan erfolgt sind.

Herr Litzner verweist auf das Wohngebiet „Zum Walfisch“ und auf die Art der Bebauung und auf die einheitlichen Gestaltungsvorgaben.

Durch Herrn Kargel wird angeregt, dass das Schreiben von Herrn Steinberg allen Fraktionen der Bürgerschaft zur Kenntnis gegeben wird, um die Beantwortung seiner aufgeworfenen Fragen in der Sitzung des Ausschusses am 14.03.2016 durch die Verwaltung zu erläutern.

Herr Kargel erteilt Herrn Dr. Blei das Rederecht.

Herr Dr. Blei verweist auf die Antwort der Verwaltung von Anfang Januar 2016 bezüglich seines Schreibens und der Einwände in seinem Brief vom 13.12.2015 zur 56. Änderung des F-Planes (Wohnbauflächen anstelle Sondergebiet Klinik). Herr Dr. Blei kritisiert weiter, dass durch die vorgesehene Änderung des F-Planes in mehrfacher Hinsicht die Grundzüge der Planung berührt werden. Aus einer noch nicht genutzten Fläche Sondergebiet Klinik soll eine Wohnbaufläche werden. Bei der noch nicht genutzten Fläche der Sondergebietsausweisung Klinik handelt es sich doch um eine hochwertige Landwirtschaftsfläche. Werden die Belange der landes- und regionalen Raumentwicklungsplanung als Ziel der Raumordnung berücksichtigt? Für die Zufahrt zum neuen Wohngebiet müssen Bäume weichen und wie viel sind es an der Zahl?

Die Verwaltung wird beauftragt, die einzelnen Fragen von Herrn Dr. Blei erneut aufzugreifen und in der nächsten Sitzung am 14.03.2016 eine Antwort zu geben.

Herr Kargel dankt den Herren Steinberg und Dr. Blei. Die Herren verlassen die Sitzung.

Herr Senator Berkhahn verweist letztendlich darauf, dass der Bau- und Sanierungsausschuss und auch die Bürgerschaft den Beschlüssen zur Entstehung eines neuen Wohngebietes zugestimmt hat.

In der Sitzung am 14.03.2016 wird die Verwaltung die Beantwortung der einzelnen Fragen vornehmen.

## TOP 2 Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Kargel eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## TOP 3 Bestätigung der Tagesordnung

Die vorliegende Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

## TOP 4 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11.01.2016

Das Protokoll der Sitzung vom 11.01.2016 wird einstimmig bestätigt.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig bestätigt

Ja-Stimmen: 7  
Nein Stimmen: 0  
Enthaltungen: 2

**TOP 5 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**

**51. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

**Abwägung und Abschließender Beschluss**

**Vorlage: VO/2015/1499-01**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg“ mit dem Ergebnis geprüft, dass die Hinweise aus den Stellungnahmen von

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Immissions- und  
Klimaschutz, Abfall und  
Kreislaufwirtschaft

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich Naturschutz, Wasser und  
Boden

Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und  
Katastrophenschutz M-V

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

Landrätin als untere Naturschutzbehörde

Landrätin als untere Wasserbehörde

Landrätin als Rechtsaufsichtsbehörde Flächennutzungsplanung

Handwerkskammer Schwerin

Bürgermeister als Straßenbaulastträger

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

berücksichtigt werden.

Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich relevanten Hinweise eingebracht wurden.

(Abwägung siehe Anlage 1)

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg“ bestehend aus der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2).

3. Die Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3) wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem Abschließenden Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Frau Domschat-Jahnke erläutert die Vorlage anhand des Übersichtsplanes. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West und zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die Bürgerschaft beschloss im November 2009 das Aufstellungsverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Mit der Aufstellung dieser 51. Änderung sowie des im Parallelverfahren zu erarbeitenden Bebauungsplanes Nr. 76/09 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehem. Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Eine der wesentlichen Grundlagen für die Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, welches die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung untersetzt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 22.04. – 20.05.2014 statt.

Am 15.05.2014 fand ein Informationsgespräch statt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.11.2015 bis 05.01.2016. Während dieser Auslegung wurde ein Hinweis der Stadtwerke Wismar GmbH vorgebracht, der für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht relevant war. Diese finden nur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 76/09.

Herr Kargel dankt Frau Domschat-Jahnke für ihre Ausführungen. Da es hierzu keine weiteren Fragen gibt, lässt Herr Kargel über die Vorlage abstimmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 9

Nein Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**TOP 6** Bauleitplanung der Hansestadt Wismar  
Bebauungsplan Nr. 53/99 "Wohn- und Mischgebiet Kritzowburg"  
Einstellung des Aufstellungsverfahrens sowie Aufhebung des  
Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: VO/2016/1657

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Einstellung des Aufstellungsverfahrens sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 53/99 „Wohn- und Mischgebiet Kritzowburg“ vom 28.01.1999 (Beschluss-Nr. 1387-53/99).

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 Gewerbegebiet Kritzowburg (in Aufstellung)
- im Osten: durch die Osttangente (Nordostzubringer)
- im Süden: durch die südliche Stadtgrenze und die Straße Am Weissen Stein
- im Westen: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 Gewerbegebiet Kritzowburg (in Aufstellung)

2. Der Beschluss zur Einstellung des Aufstellungsverfahrens sowie zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 53/99 „Wohn- und Mischgebiet Kritzowburg“ ist amtlich bekannt zu machen.

Frau Domschat-Jahnke informiert die Anwesenden anhand des Übersichtsplanes über die Vorlage. Die Bürgerschaft beschloss im Januar 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/99 „Wohn- und Mischgebiet Kritzowburg“. Nach Erarbeitung mehrerer Planentwürfe fanden im Oktober bis November 2008 die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie vom 03.-10.11.2008 die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Planung sah eine Erweiterung des Gebietes um ca. 11 Grundstücke als Wohn- und Mischgebiet vor. Aufgrund der hierfür erforderlichen umfangreichen Schallschutzmaßnahmen entlang des Nordostzubringers und unter dem Aspekt, dass derzeit in anderen Gebieten der Stadt bedarfsgerecht und ausreichend Wohngrundstücke angeboten werden, ist für einen weiteren Um- oder Ausbau der Erschließungsanlagen die Notwendigkeit eines Bauleitplanverfahrens nicht mehr gegeben. Somit kann das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 53/99 eingestellt werden. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ebenfalls zur Einstellung des Verfahrens keine entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Herr Kargel dankt Frau Domschat-Jahnke für die Erläuterungen.

Frau Runge möchte wissen, ob in diesem B-Plangebiet kein Interesse besteht zu bauen. Herr Senator Berkhahn antwortet, dass der Bedarf damals zwar vorhanden war, aber jetzt gibt es viel attraktivere Wohngebiete in der Stadt, um Eigenheime zu bauen. Somit ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Des Weiteren spricht der geplante Großgewerbestandort gegen eine Erweiterung von Wohnbauflächen an dieser Stelle.

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

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig beschlossen

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

<b>TOP 7</b> <b>Sonstiges</b>
-------------------------------

Durch Frau Runge werden folgende Anliegen vorgebracht:

- Der Fußgängertunnel in der Rostocker Straße steht unter Wasser, so dass ein Passieren hier nicht möglich ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, Kontakt mit der Deutschen Bahn aufzunehmen um das An liegen zu prüfen, da der Fußgängertunnel Eigentum der Deutschen Bahn ist.

□ Vor der Villa "Augusta" gegenüber dem Sitz der Kreisverwaltung Rostocker Straße wurde ein Schild aufgestellt. Das Schild als solches ist bereits verschwunden, nur der Stiel und der Fuß stehen noch.

Frau Runge fragt an, ob hier Abhilfe geschaffen werden kann. Durch die Verwaltung wird zugesagt, entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung einzuleiten.

Eine Antwort der beiden angesprochenen Probleme erfolgt durch die Verwaltung in der nächsten Sitzung des Ausschusses am 14.03.2016.

Nochmals kritisiert Herr Leja den Winterdienst des Weges von der Rabenstraße zum Philosophenweg entlang des Wallensteingrabens, da hier viele ältere Menschen wohnen und stellt einen Vergleich mit dem Weg neben der Großbäckerei dar. Im Stadtteilgespräch Kagenmarkt/ Redentin-Fischkaten am 18.01.2016 wurde durch die Verwaltung dazu eine Antwort gegeben, die aber aus seiner Sicht nicht befriedigend ist.

Herr Senator Berkahn weist noch einmal darauf hin, dass hier kein Winterdienst mit einer Maschine erfolgen kann und derzeit keine Kapazitäten vorhanden sind, um so einen unbefestigten Weg manuell zu räumen. Die extremen Witterungsverhältnisse durch Schnee und Glatteis treten im Jahr ca. an 10 bis 15 Tagen auf. Dieser Weg sollte dann an diesen Tagen nicht durch die älteren Bürger begangen werden.

Frau Lechner und Herr Rakow begrüßen die Auffassung und Antwort der Verwaltung und auch Herr Litzner, der in der H.-Eisler-Straße am Friedenshof wohnt, bekräftigt, dass nicht auf allen Wegen in der Hansestadt Wismar der Winterdienst erfolgt und unterbreitet den Vorschlag, dieses Thema nicht weiter aufzugreifen.

Herr Hilse gibt den Hinweis, dass zukünftig bei der Erschließung von neuen Wohngebieten doch solche unbefestigten Wege, wie sie jetzt entlang des Wallensteingrabens entstanden sind, nicht zuzulassen.

Da es keine weiteren Fragen gibt, beendet Herr Kargel den öffentlichen Teil der Sitzung.

Der nicht öffentliche Teil wird in dieser Version nicht abgebildet.

Kargel  
Vorsitzender

Rakow  
1. Stellvertreter

Warthun  
Protokollantin