

# Protokollauszug

## Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 08.01.2018

---

### **TOP 5. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, 59. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**"Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Bereich Schwanzbusch/Nord",**

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
ungeändert beschlossen  
VO/2017/2504**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Bereich Schwanzbusch/Nord" in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Herr Kargel schlägt vor, dass durch die Verwaltung die Erläuterungen zu den Vorlagen der TOP 5 und 6 zusammengefasst werden, über die Vorlagen dann aber einzeln abgestimmt wird. Diesem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

Herr Groth erklärt anhand von Plänen, dass das Verfahren zur Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wird. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wismar Nord.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Stadt auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Hier sind es vor allem Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen. Die bislang im Geltungsbereich ursprünglich vorgesehenen gemischten Bauflächen sollen künftig zugunsten der Wohnnutzung entfallen. Die Realisierung der Wohnbebauung von ca. 50 Baugrundstücken wird in zwei Bauabschnitte erfolgen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Entwicklung eines neuen Straßen- und Wegenetzes, das an die vorhandenen Straßen und Wege angebunden wird.

Die Baugebiete WA 1 bis WA 5 sind für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Innerhalb des Gebietes WA 6 ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohneinheiten geplant. Innerhalb des Gebietes WA 7 ist die Errichtung einer Stadtvilla mit vier Wohneinheiten das Ziel.

Die Bereiche mit der geplanten gewerblichen Nutzung werden durch eine großzügige umrahmende Bepflanzung, die auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, in den freien Landschaftsraum eingebunden.

Letztlich verweist Herr Groth darauf, dass die Fachämter der Stadt im Planverfahren beteiligt wurden, ebenso erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor und ist neben den vorliegenden Gutachten Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Herr Kargel dankt Herrn Groth und bittet um Wortmeldungen.

Herr Hilse fragt, ob es bereits hier Anfragen von Gewerbetreibenden gibt.  
Herr Groth antwortet, dass die Vermarktung über die Wirtschaftsfördergesellschaft erfolgt.  
Auch zu den Bauhöhen innerhalb der einzelnen Teilgebiete des B-Planes antwortet Herr Groth.

Auf die Frage von Herrn Tiedke zu den örtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung (Dachform, Farbe) bzw. zu den Einschränkungen erläutert Herr Groth dies nach städtebaulichen und stadtbildpflegerischen Aspekten und weist noch einmal auf das einheitliche Erscheinungsbild des Wohngebietes hin. Dennoch besteht ausreichende Gestaltungsfreiheit für die neuen Eigentümer.

Dies bekräftigen ebenfalls Herr Senator Berkhahn und Herr Kargel. An gestalterischen Festsetzungen in B-Plänen sollte in jedem Fall festgehalten werden. Sie dienen der Ordnung und Gestaltung von Bebauungsgebieten.

Frau Seidenberg möchte wissen, ob ein Grundstückstausch mit Dritten erfolgte. Die Verwaltung antwortet, dass es 3 Eigentümer gibt und für die Realisierung des Grünstreifens und der Wegeverbindung eine neue Grundstückszuordnung notwendig ist.  
Da es keine weiteren Fragen mehr gibt, lässt Herr Kargel über die Vorlage abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig beschlossen

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