

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2014-0428 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 20.01.2014 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Lübow zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin- Fischer- Straße" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	18.02.2014
Gremium Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71/08 teilt sich in zwei Bereiche. Der erste Bereich (Teilbereich 1) umfasst den geplanten Wohnpark und wird räumlich begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin- Fischer- Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten der Garagenanlage an der „Erwin- Fischer- Straße“ im Südosten sowie der Eigenheimbebauung „Erwin- Fischer- Straße“ im Südwesten. Für die zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird der zweite Bereich (Teilbereich 2) dem Plangebiet zugeordnet. Die Fläche befindet sich südlich der Garagenanlage an der Erwin- Fischer- Straße. Ziel des B-Planes ist es, den durch den Verfall und Nichtnutzung der Anlagen entstandenen Missstand durch städtebaulich geeignete Maßnahmen zu beheben. Die Stallanlagen und Nebengebäude sollen vollständig zurückgebaut und dem Gebiet eine Wohnnutzung zugeführt werden. Entstehen soll bezahlbarer Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Das ehemalige Wohnhaus ist, sofern von der Bausubstanz möglich, umfassend zu sanieren.

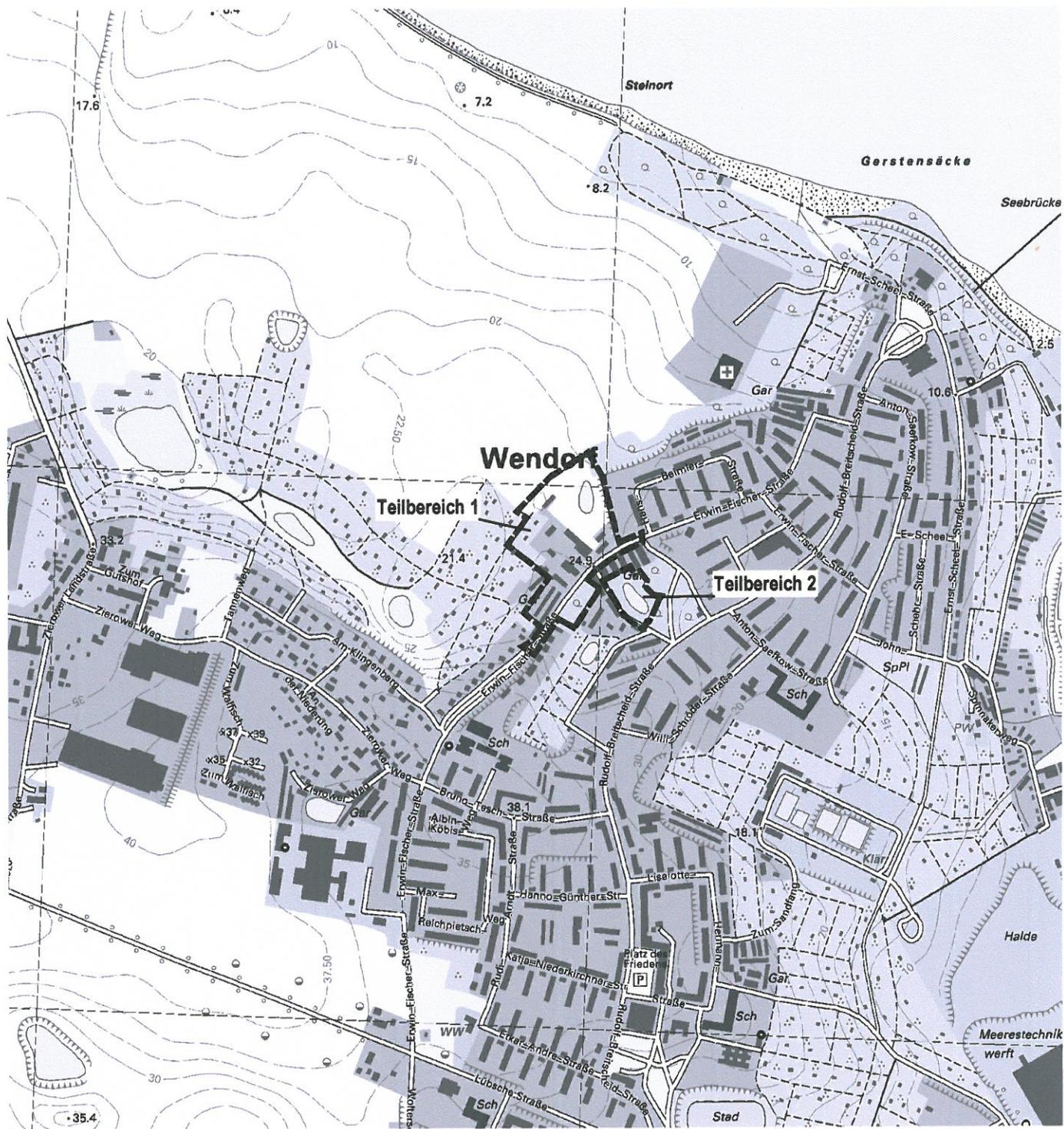
Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Auszug Entwurf, Auszug Entwurf Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Übersichtsplan



Entwurf

Stand: 06.01.2014

Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße"

für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten



Entwurf

Stand: 06. Januar 2014

Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Begründung

I. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71/08 teilt sich in zwei Bereiche. Beide befinden sich im westlich gelegenen Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar.

Der erste Bereich (Teilbereich 1) umfasst den geplanten Wohnpark und wird räumlich begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten sowie der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Die vollständige Kompensation der vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Teilbereichs 1 ist nicht möglich. Für die zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird der zweite Bereich (Teilbereich 2) dem Plangebiet zugeordnet. Die Fläche befindet sich südlich der Garagenanlage an der Erwin-Fischer-Straße.

Das Plangebiet (Teilbereich 1) umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha und die zusätzliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich 2) ca. 0,46 ha.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Am 29.05.2008 hat die die Hansestadt Wismar den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ gefasst. Die Aufstellung des B-Plans wurde am 21.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Zielsetzung

Die bestehende Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße 55 ist die letzte überlieferte landwirtschaftlich orientierte Gutshofanlage im ehemaligen Dorf Mittelwendorf. Eine Bewirtschaftung oder Nutzung der Hofstelle einschließlich der Stallanlagen und Nebengebäuden findet seit längerer Zeit nicht mehr statt. Entsprechend ist die gesamte Anlage zerfallen und weist einen nicht mehr aufholbaren Sanierungsstau auf. Die Gebäude sind weder erhaltenswert noch für eine weitere Nutzung geeignet. Zentraler Punkt auf dem Gelände ist das ehemalige Wohnhaus. Das Haus steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz und ist ebenfalls stark vom Zerfall der letzten Jahre gekennzeichnet. Der ehemals dörfliche Charakter des Gebiets ist aufgrund der seit den 1960er Jahren eingetretenen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld der Hofanlage heute nicht mehr wahrnehmbar.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den durch Verfall und Nichtnutzung der Anlagen entstandenen Missstand durch städtebaulich geeignete Maßnahmen zu beheben. Das Gebiet ist wieder zugänglich und nutzbar zu machen. Dafür sollen die Stallanlagen und Nebengebäude vollständig zurückgebaut und dem Gebiet eine Wohnnutzung zugeführt werden. Entstehen soll bezahlbarer Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus ist, sofern von der Bausubstanz möglich, umfassend zu sanieren.

Durch die geplante kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Hofanlage und zweigeschossigen Häusern im Südwesten soll sich das Vorhaben sowohl in die veränderte städtebauliche Struktur einfügen als auch auf den Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Ostsee Rücksicht nehmen. Eine hohe Durchgrünung im Plangebiet selbst, ergänzt durch die Naturräume in

der Umgebung, wird den Charakter des neuen Wohngebiets auszeichnen und für eine besondere Wohnatmosphäre am Stadtrand der Hansestadt Wismar sorgen. Zugleich ist durch die geschickte Anordnung der Wohnhäuser beidseitig der geplanten geradlinigen Zufahrt und Sichtachse zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße der verloren gegangene Charakter des aufgelassenen Gutshofgeländes wieder zu betonen. Eine großzügige und weit geöffnete Zufahrt in das Plangebiet hinein soll ebenfalls zu einer Hervorhebung der ehemaligen Struktur beitragen. Unterstützt wird das Gesamtbild durch die Anordnung einer Feldsteinmauer an der Erwin-Fischer-Straße und im Bereich der vorderen Verkehrsfläche sowie der Herstellung eines Vorplatzes mit Betonung der alten Kastanie vor dem Wohnhaus.

Der Grünzug östlich der alten Hofanlage ist als erhaltenswert einzustufen und soll als öffentlich zugängliches Landschaftselement bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist zu vermeiden. Durch den Rückbau der Garage im Südosten und der Ruine im Norden kann die Grünfläche insgesamt eine Aufwertung erfahren.

Derzeit ist die innere Erschließung des Plangebiets nicht gewährleistet. Aus diesem Grund soll zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine geradlinige öffentliche Zufahrtsstraße entstehen. Diese endet vor dem Wohnhaus in einer Umfahrung der dortigen Kastanie und bildet insgesamt eine neue Vorplatzsituation. Von der Zufahrt abzweigend sind beidseitig private Stichstraßen geplant, um die Erschließung der Einfamilienhäuser gewährleisten zu können. Lediglich die unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße angeordneten Wohngrundstücke sind direkt über die bestehende Verkehrssituation zu erschließen. Damit die Straße den durch das Wohngebiet zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen kann, ist ein Ausbau vorgesehen und in der Planung berücksichtigt.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Beseitigung von städtebaulichen Missständen
2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern
3. Städtebauliche Betonung des alten Gutshofgeländes
4. Erhalt und Aufwertung der charakteristischen Grünstrukturen

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet ist an der Ortsrandlage von Wendorf gelegen und bildet den Übergang zur offenen Landschaft. Im zentralen Bereich befindet sich eine alte Gutshofanlage. Geprägt wird diese durch ein dominantes Wohnhaus sowie die zugehörigen Nebengebäude und Stallanlagen. Das gesamte Areal ist seit Jahren ungenutzt und stark sanierungsbedürftig. Der schlechte Zustand zeigt sich insbesondere an den Stallanlagen und Nebengebäuden. Diese sind stark zerfallen und teilweise eingestürzt.

Das Wohnhaus liegt im hinteren Teil des Grundstücks. Zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße befindet sich eine unbebaute Sichtachse und Zufahrt, an der beidseitig die restlichen Gebäude der Anlage angeordnet sind. Die Achse ist im Gelände derzeit nur schwer auszumachen, da diese in den vergangenen Jahren zunehmend durch kleine Gehölze und Sträucher verwildert ist.

Westlich und östlich der alten Gutsanlage sind im vorderen Bereich der Erwin-Fischer-Straße mehrere Mietgaragen angeordnet. Teilweise werden diese von Bewohnern der angrenzenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Ein Großteil steht jedoch leer. Der bauliche Zustand ist ebenfalls als mangelhaft und sanierungsbedürftig zu beurteilen.

Im Norden und Osten schließt eine Grünfläche an die Hofanlage an. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Gartenfläche des Gutshofs. Das gesamte Areal ist stark verwildert und kaum zugänglich. Ausnahme bilden die am nördlichen und östlichen Randbereich gelegenen wassergebundenen Wege. Durch die Wegeverbindung können das Seebad Wendorf sowie die östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser von der Dauerkleingartenanlage Klingenberg auf kurzem Wege fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden. Merkmal der Grünfläche ist der dortige Teich mit angrenzendem Gehölzbestand. Der Teich selbst ist stark verschlammt. Auf der Fläche befindet sich ebenfalls ein von der restlichen Hofanlage abgeschieden liegende Stallruine. Im Norden schließt die offene Landschaft in Form von Ackerland an das ehemalige Gartenland an.

Umgeben ist das Plangebiet hauptsächlich von Wohnbebauung mit unterschiedlicher städtebaulicher Struktur. Im Osten wird diese geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise und im Westen durch freistehende Einfamilienhäuser. Südlich befinden sich weitere Mietgaragen und ein Bolzplatz. Eine kleinteilige Struktur in Form von Dauerkleingärten ist im Nordwesten anzutreffen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahre 2005 weist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum aus. Die Hansestadt und das Umland befinden sich in einem „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.

Wismar ist als Zentraler Ort ein Schwerpunktraum für die Siedlungsentwicklung. Ziel der Landesplanung ist es die Wohnbauflächenentwicklung in diesen Räumen zu konzentrieren. Dabei sollen „die gewachsenen Siedlungsstrukturen [...] in ihren Grundzügen erhalten [bleiben] und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend [...] weiterentwickelt werden.“ [LEP 2005, S. 33] Die Nachnutzung von Konversionsflächen ist ein bevorzugtes Mittel zur Stärkung und Aufwertung. Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft sowie eine ressourcenschonende ökologische Bauweise zu achten. Sofern neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, hat dieses in Anbindung an die bebaute Ortslage zu erfolgen und die bereits vorhandenen Infrastrukturen sollen genutzt werden. [vgl. LEP 2005, S. 33]

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg) aus dem Jahre 2011 erstreckt sich über den Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landeshauptstadt Schwerin und die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt befindet sich als Mittelzentrum teilweise in einem Tourismusentwicklungsraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Als Mittelzentrum ist Wismar ein Konzentrationsort für die Siedlungsentwicklung und die Wohnbauflächen sind bedarfsgerecht zu konzentrieren. „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.“ [RREP Westmecklenburg, S. 55] Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verringern sowie eine weitere Landschaftszersiedlung zu vermeiden. Vorrang hat daher die Nutzung von bereits erschlossenen und ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzten Objekten. [vgl. RREP Westmecklenburg, S. 56] Ein sparsamer Umgang mit Natur und Landschaft ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen und vorhandene Infrastrukturen sind zu nutzen.



Plan 44/96

sorgungsträger

Kleingartenanlage

Garagen

3272
69

Ingsrecht

Gemarkung Wismar
Flur 12

Bolzplatz



öffentlich

Feldsteinmauer
inkl. Bepflanzung
Höhe max. 0,7 r

Enw-Fische-
st

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
z.G. Allgemeinheit

51

3272
32

52

50

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.50
3.50

3.50
3.50

3.50
3.50

3.50
3.50

3.50
3.50

3.50
3.50

3.50
3.50

3.50
3.50

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

3.00
3.00

5.00
5.00

5.00
5.00

5.00
5.00

5.00
5.00

5.00
5.00

5.00
5.00

5.00
5.00

5.00
5.00

60
60

60
60

60
60

60
60

60
60

60
60

60
60

60
60

Weg zum Seebad Wendorf
 [Gehrecht z.G. der Allgemeinheit (siehe B-Plan 44/96)]

WA 1	II
R 300 m ²	SD 42° - 50°
H 11,20 m	TH 5,50 m

landwirtschaftliche Nutzfläche

landwirtschaftliche Nutzfläche



Rechtsrecht
 - und Entsorgungsträger

B-Plan 44/96

Feldstr
 inkl. B