

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2015-1011 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 08.10.2015 Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zum Entwurf zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	27.10.2015
Gremium Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ zu. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

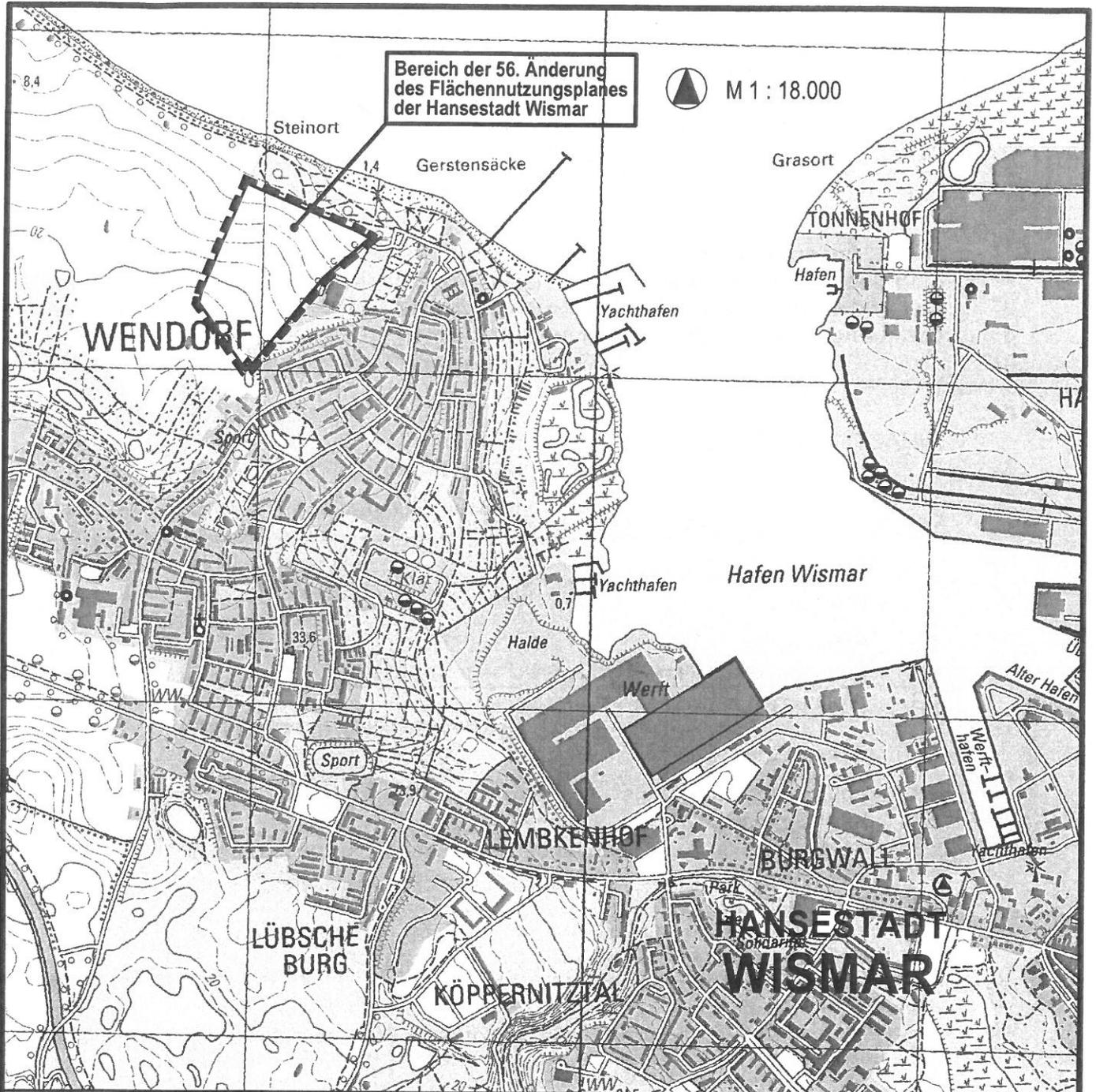
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.

Mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellte Fläche am nordwestlichen Ortsrand überplant werden.

**Anlage/n:**

Auszug F-Plan, Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	



  
 HANSESTADT  
**wismar**

**BEGRÜNDUNG ZUR**  
**56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
**"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND**  
**FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE**  
**UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"**

STAND: ENTWURF

# PLANZEICHNUNG

## BESTAND

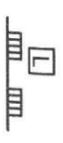
1. ART DER BAULIC  
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUG)



SON  
- KLI



FLÄC

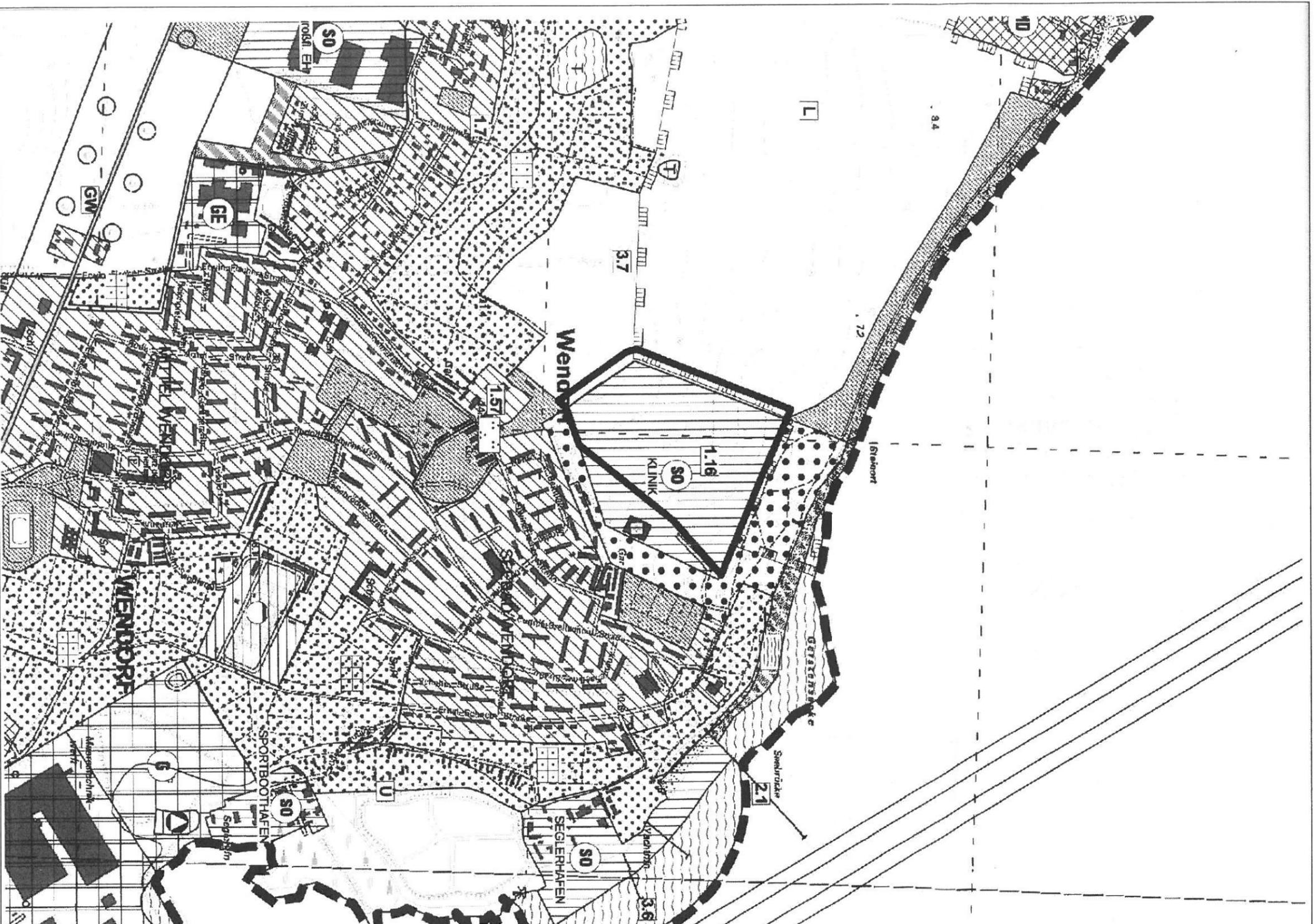


LSG

## SONSTIGE PLANZEICHNUNG



GRÜ  
GEL



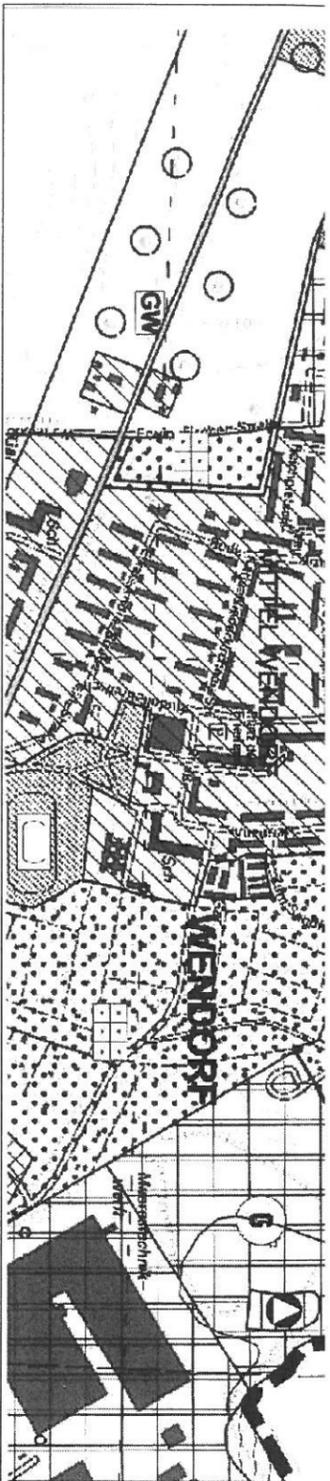
# PLANZEICHNUNG

(§ 5 Abs. 2 BaugB)

UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF

# PLANZEICHNUNG

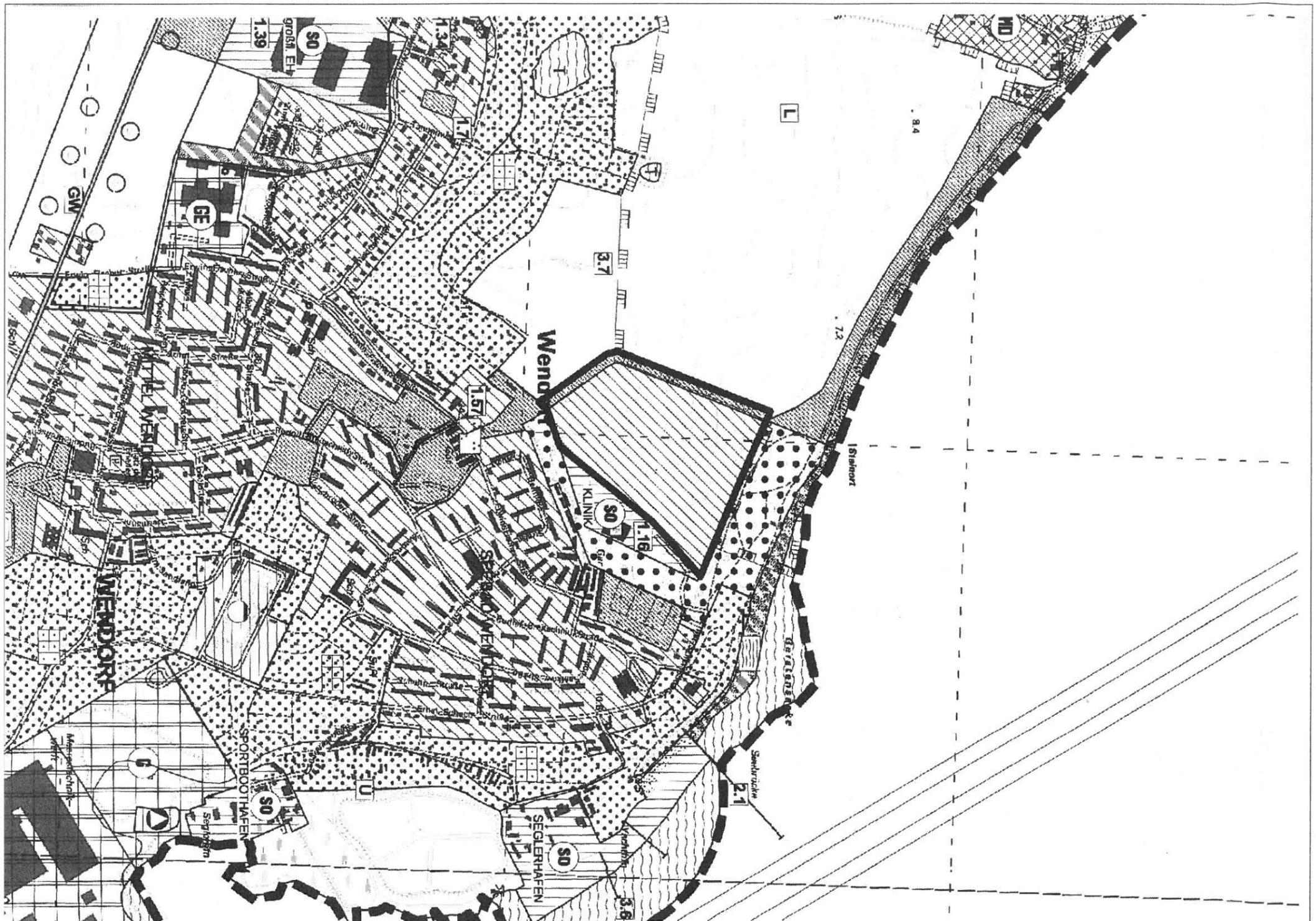
PLANUNG



# PLANZEICHNUNG

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF



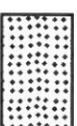
## PLANZEICHNUNG

### PLANUNG

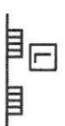
1. ART DER BAULICH  
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)



WOHNI



GRÜNF



LSG - C

### SONSTIGE PLANZEICHNUNG



SONSTIGE  
PLANZEICHNUNG

## **6. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### **6.1 Planungsziel**

Die Planungsziele werden im Aufstellungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt begründet:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.

Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.

Dieser Bereich befindet sich im Eigentum der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE). Seitens der LGE ist geplant, ein Wohngebiet entsprechend den Aussagen des ISEK zu entwickeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Der Bereich der Änderung betrifft ca. 13 ha.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Parallel zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ erarbeitet.“

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen.

Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellte Fläche am nordwestlichen Ortsrand überplant werden.

Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m<sup>2</sup> für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseenähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“).
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die be-