

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2015-0571 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 25.08.2015 Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar - Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche im Bereich Klußer Damm</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	08.09.2015
Gremium Gemeindevertretung Lübow	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Lübow stimmt dem Entwurf zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“ zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Für den Bereich des Klußer Damms, der im Flächennutzungsplan als zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen ist, gab es bereits 1995 erste Bestrebungen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nun beabsichtigt die Stadt, diese Fläche einschließlich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche sowie der zu entwickelnden Grünfläche als Wohnbauflächen neu zu überplanen. Hierzu wird der Bebauungsplan „Wohngebiet Klußer Damm“ aufgestellt.

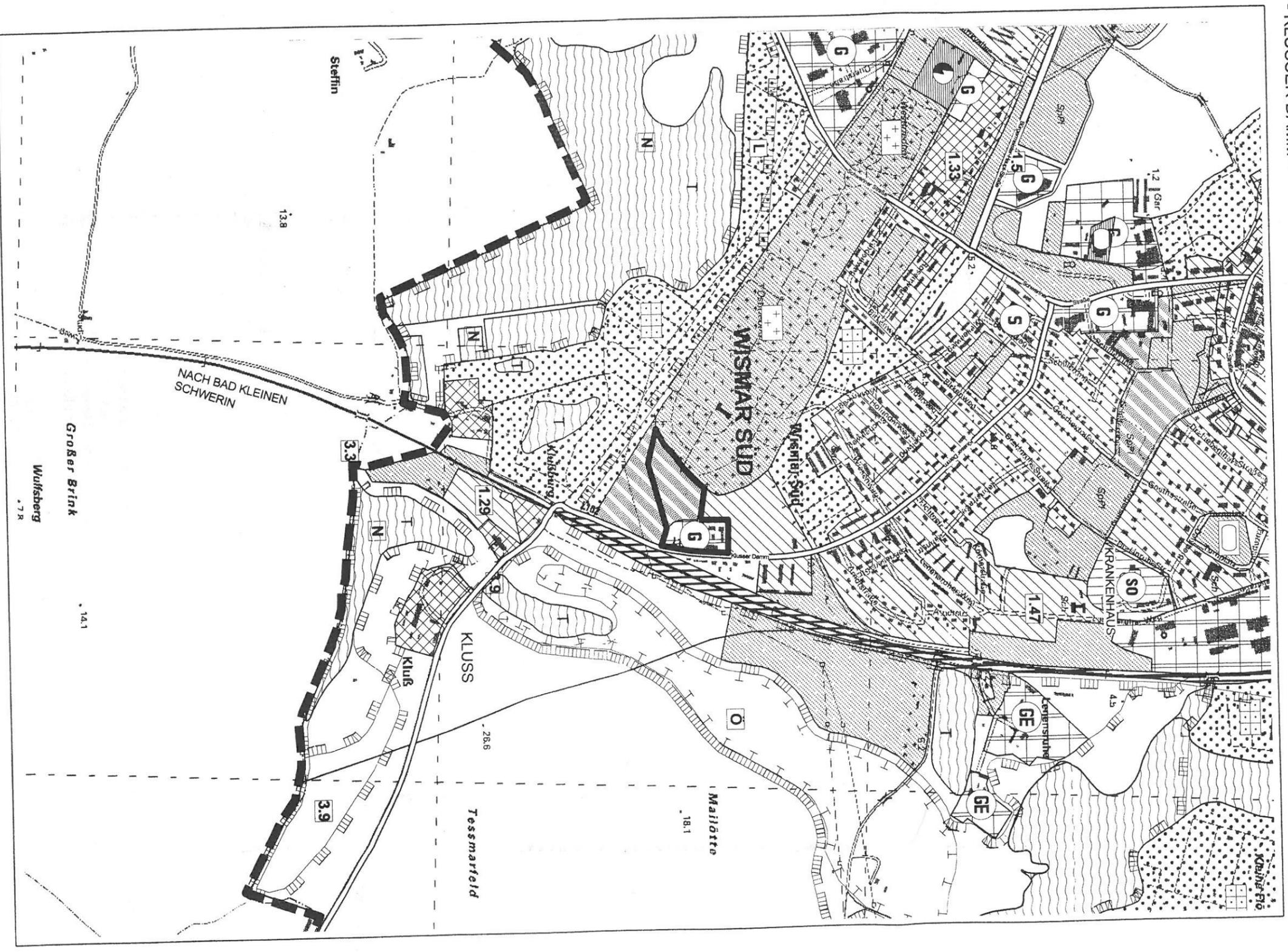
**Anlage/n:**

Auszug F-Plan Bestand und Planung, Auszug Umweltbericht

<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	

# " UMWANDLUNG VON GEWERERE ENTWICKELNDER GRÜNFLÄCH KLUSSER DAMM "

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)  
- KLUSSER DAMM -





# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Die Hansestadt Wismar plant die Gestaltung des Geländes zwischen dem Ostfriedhof und der Straße „Klüßer Damm“ zugunsten der Allgemeinen Wohnnutzung. Damit möchte die Hansestadt Wismar der großen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden und zudem ihrer Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg mit einhergehender herausragender Bedeutung als Wohnstandort gerecht werden.

Diesen Grundsätzen entsprechend hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.03.2015 beschlossen, für den Bereich Klüßer Damm einen Bebauungsplan für den Wohnungsbau aufzustellen. Bereits 1995 gab es Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche, diese konnten allerdings zu keinem Abschluss gebracht werden. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar, zwischen dem Klüßer Damm und dem Friedhofsgelände. Hier ist vorgesehen, auf einer Gesamtfläche von ca. 6,0 ha, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Geplant sind großzügige Wohngrundstücke und für den individuellen Wohnungsbau, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang ungenutzte Landschaftsareale zu generieren.

Ferner befindet sich das Plangebiet in schöner naturräumlicher Lage, unweit der Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, Kindereinrichtungen, oder städtischer Nahverkehr.

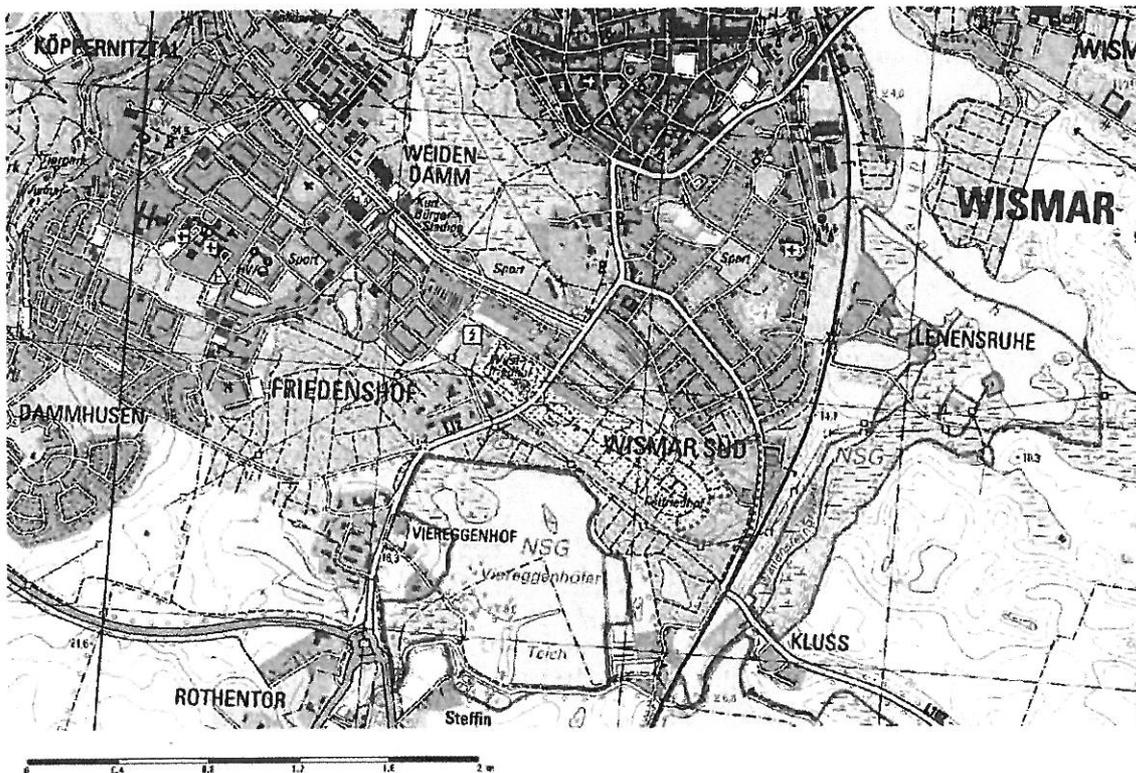


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km südlich der Altstadt der Hansestadt Wismar in Wismar Süd. Östliche Begrenzung ist der Klußer Damm und westlich grenzt das Plangebiet an den Ostfriedhof. Sowohl im Norden als auch im Süden wird das Plangebiet von Kleingartenanlagen gerahmt. Im Süden tangiert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet. Die Umgebungsbebauung des Klußer Damms ist von mehrgeschossigem Wohnungsbau geprägt.

Das Plangebiet selbst ist bis auf das einbezogene Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei durch gewerblich genutzte Altgebäude unbebaut. Eine befestigte Lagerfläche liegt zwischen den Altgebäuden und der Hochspannungsleitung im Süden. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Sukzessionsflächen geprägt, die in Kürze einer Munitionsbergung unterzogen werden müssen. Das Gelände fällt nach Norden und Süden gleichmäßig ab, die Altgebäude markieren in etwa die topografisch höchsten Punkte im Gebiet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6 ha und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Wismar das Flurstück 2441, sowie Teilflächen aus 2442/183, 2442/184 und 2442/29.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

## 1.3. Plankonzept

Die Hansestadt Wismar plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung Wohngebietes westlich des Klußer Damms. Vorgesehen ist die Allgemeine Wohnnutzung. Erschlossen ist das Wohngebiet ausgehend von der Straße „Klußer Damm“. Im südlichen Plangebiet ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens unter der 110 kV Leitung geplant.

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorbereitet. Die geplanten Wohngebäude sollen auf großzügig geschnittenen Grundstücken in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baubereiche werden Baugrenzen festgesetzt unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Verhältnisse des Vorhabenumfeldes. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, wodurch die Attraktivität des Standortes insgesamt wesentlich verbessert werden kann.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt ist im Bereich des Plangebietes und des Klußer Damm eine zu entwickelnde Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst neben dieser Wohnbaufläche auch die ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Bereich der Bergbrauerei sowie die sich südlich anschließenden Grünflächen.

Da die derzeitige Ausweisung der gewerblichen Baufläche sowie der Grünfläche auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes nicht mehr den Entwicklungszielen der Hansestadt Wismar in diesem Bereich entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33/15 geändert (60. Änderung des FNP) um die Planungen der Hansestadt Wismar in Übereinstimmung zu bringen.

Der Bestandsschutz des vorhandenen KFZ-Gewerbebetriebes wird durch die Überplanung und Einbeziehung des Geländes in den B-Plan nicht berührt. Die räumliche Ordnung des Grundstückes berücksichtigt eine durchgängige Wegeführung des Geh- und Radweges von Kluß nach Wismar sowie die verkehrliche Neuerschließung des Grundstückes.

Durch vorliegende Planung und unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung in den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 ist mit der Errichtung von ca. 96 Wohneinheiten im Maximum zu rechnen.

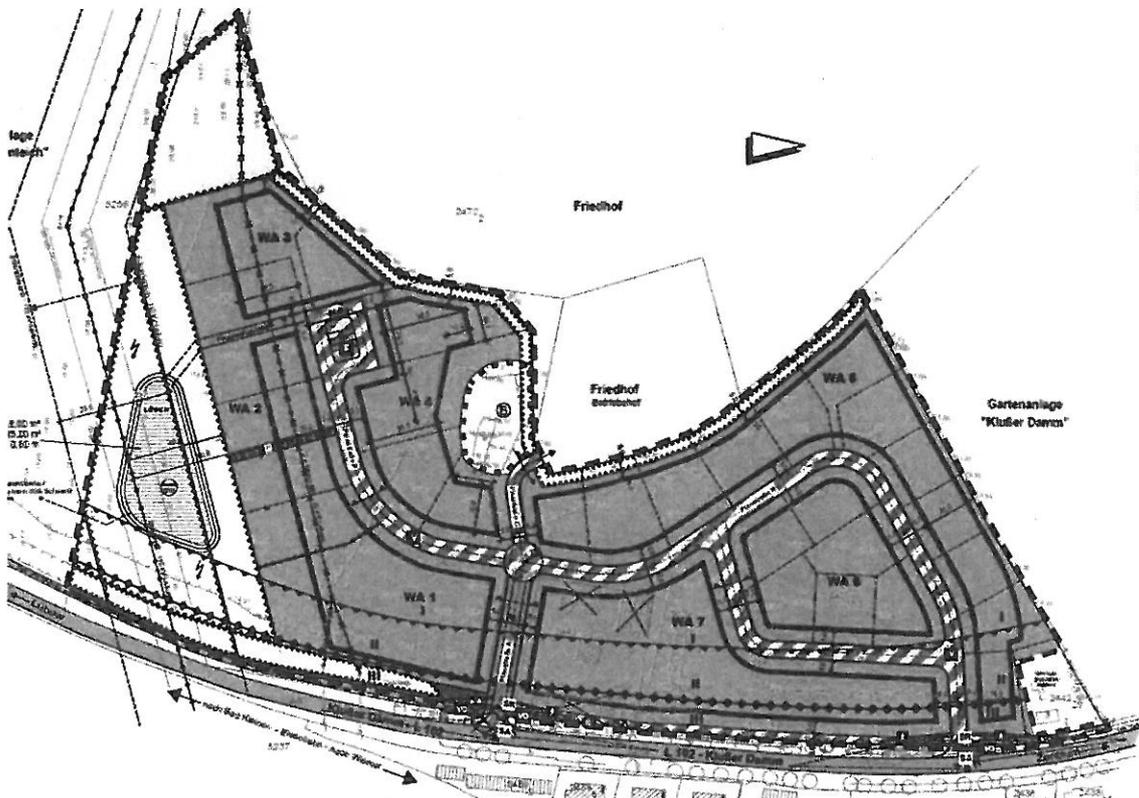


Abbildung 3: Ausschnitt Vorentwurf Bebauungsplan, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar 14.07.2015.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die verkehrliche Anbindung an den Klußer Damm gewährleistet. Zur Weiterführung des Geh- und Radweges aus Richtung Kluß in Richtung Stadtzentrum wird parallel zum Klußer Damm innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Verkehrsfläche als Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Hauptzufahrt zum Wohngebiet erfolgt südlich der ehemaligen Bergbrauerei, hier befindet sich auch derzeit die Zufahrt zum Betriebshof des Wismarer Friedhofes. Zur inneren Erschließung und Zufahrt der einzelnen Baugrundstücke ist eine komplette Neuerschließung des Wohngebietes geplant. Dabei erfolgt die Anlage einer Haupterschließungsstraße vom Klußer Damm bis zu einem Kreisverkehr in Asphaltbauweise. Vom Kreisverkehr erschließen

Planstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit Parkständen die einzelnen Wohnbauflächen. Ferner zweigt vom Kreisverkehr die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofes ab.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (nur in den Erdgeschossen der Gebäude).

Die Stadt macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

In den WA-Gebieten 2 - 6 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt. Planerisches Ziel ist hier, den offenen und großzügigen Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,4. Dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

Außerdem wird die zulässige Gebäudehöhe, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise bestimmt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten.

Ferner werden baugestalterische Festsetzungen die Dächer, die Außenwandgestaltung, Nebenanlagen, Garagen und Carports, Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände sowie Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten betreffend getroffen. Ferner werden im Süden des Plangebietes unter der Hochspannungsleitung ein Regenrückhaltebecken errichtet sowie festsetzungsgemäß die Gehölze am Klußer Damm mit Ausnahme von 4 Bäumen erhalten und ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop vollflächig als geschütztes Biotop festgesetzt.