

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg		Vorlage-Nr: VO/GV01/2015-0998
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 03.09.2015
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	29.09.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
N	13.10.2015	Haupt-und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort zu schaffen.

**Anlage/n:**

Auszug Entwurf B-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	





FESTPLATZ

STRASSE ZUM FESTPLATZ

WA 3

WA 4

WA 8

WA 9

WA 11

KINDERTAGESSTÄTTE

TIERPARK

PARKANLAGE  
KÖPPERNITZTAL

PLANSTRASSE C

PLANSTRASSE A

STRASSE ANLEGER VET

ZUG ANLEGER VET

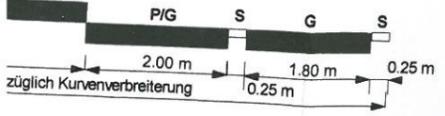
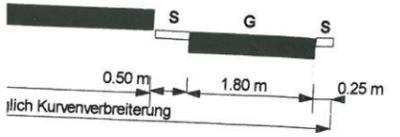
ZUG ANLEGER VET

F+R

F+R

WA 10

M 1 : 100



S SICHERHEITSSTREIFEN

WA 1,2

II

0,4

a

THmax =  
6,50m  
FHmax =  
9,50 m

WA 3

II

0,4

a

THmax =  
6,20m  
FHmax =  
9,50 m

WA 7

II

WA 5,8,9

II

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **1.1. Allgemeines**

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“. Dieser Bereich ist als Ergänzung zum benachbarten „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ (Bebauungsplan Nr. 54/00) zu beplanen.

Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist Teil des ehemaligen Kasernenstandortes Lübsche Burg. Nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte (GUS) wurden für das Gebiet seit 1993 der Rahmenplan Lübsche Burg sowie die Bebauungspläne Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köp- pernitztal“ (Landesgartenschau 2003, heute Bürgerpark) und 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ entwickelt und die Planungen bereits größtenteils umgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 ist neben der ab 2006 ent- standenen Wohnbebauung (vorwiegend 2-geschossige Stadtvillen) ein ehemaliges Kasernengebäude zum Seniorenheim umgebaut und als solches 2012 eröffnet worden. Seit Dezember 2012 befindet sich zu- dem ebenfalls nach umfangreichen Umbaumaßnahmen im ehemaligen Stabsgebäude das Technische Landesmuseum (Phantechnikum). Da die vorgesehene private Wohnbebauung zu einem überwiegenden Teil rea- lisiert wurde, sind in diesem Bereich nur noch wenige Grundstücke ver- fügbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76/09 be- findet sich eine Bundesliegenschaft (ca. 8,5 ha). Die Zusammenarbeit der Hansestadt Wismar mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Rostock als zuständiger Behörde bzw. deren Rechtsnachfolgern bei der Aufstellung des Bauleitplanes ist in einem Städtebaulichen Ver- trag geregelt. Es ist vorgesehen, die Grundstücke der BImA sowie der Hansestadt Wismar an einen Erschließungsträger zu veräußern.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.  
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 12,4 ha.

Er wird begrenzt:

- im Nordwesten: von der Straße Zum Festplatz (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“)
- im Nordosten: von der Lübschen Straße
- im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal
- im Südwesten: vom Festplatz Lübsche Burg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal“)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken aus der Flur 1:

2892/11, 2999/2, 2999/3, 3000/5, 3000/12, 3000/13, 3000/14, 3000/19, 3000/31, 3000/33, 3000/34, 3000/35, 3000/36, 3000/37 und 3000/67.

### 1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76/09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ erfolgt im Parallelverfahren.

### 1.4. Übergeordnete Planungen

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburg“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
  - Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
  - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs
- gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM):  
„In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar ... aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind im RREP WM unter Pkt. 4.1 Siedlungsstruktur folgende Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung definiert:

- (2) Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken... (Innen- vor Außenentwicklung)
- (3) Die Wohnbauflächenentwicklung soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
- (7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.
- (10) Um Entwicklungsimpulse insbesondere aus der Metropolregion Hamburg .... aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden Zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung

aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 2. Fortschreibung ist am 26.09.2013 von der Bürgerschaft beschlossen worden.

In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Hansestadt Wismar ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) für 329 Wohneinheiten besteht.

Basierend auf der Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte ist insbesondere für den Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ von folgendem Bedarf auszugehen:

2015	190 WE
2020	210 WE
2025	70 WE

Bezüglich der Funktionalität innerhalb des Stadtgebietes ist der Stadtteil Wismar West, in dem sich das Wohngebiet befindet, auf dem 2. Rang hinter der historischen Altstadt (ISEK, Tabelle 19). Hierfür sind vor allem die Bewertungen bereits vorhandener Einrichtungen wie Einzelhandel, Sport-/Freizeiteinrichtungen, Spielplätze, Kindertagesstätte und Gesundheit in überdurchschnittlicher sowie Altersgerechte Wohnformen und Sonderangebote (z.B. ehem. Gartenschaugelände und Tierpark) ausschlaggebend.

Besonders hervorzuheben ist auch die Bewertung der Indikatorengruppe „Verkehr“, die mit einer besonders guten Anbindung des Stadtteils an Bundesstraßen sowie das Radwegenetz zu einem 2. Rang hier innerhalb des Stadtgebietes führt (ISEK, Tabelle 15).

Im Gesamtergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen (ISEK, Pkt. 4.4.3) ist festzustellen, dass lt. Ranking der Stadtteile (ISEK, Tabelle 21) der Stadtteil Wismar West im Bereich Städtebau (Lagequalität der Wohngebiete, Verkehr und Funktionalität) den 1. Rang mit 42,9 Punkten belegt (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0).

Im Bereich Wohnungswirtschaft wird mit 33,8 Punkten jedoch nur der 6. Rang eingenommen (Durchschnittswert Hansestadt Wismar 35,0). Hier ist ein Bedarf zur Ausweisung von Baulandsreserven anzunehmen, dies auch insbesondere zur Nutzung der städtebaulich hervorragenden Voraussetzungen.

Bei der Festlegung von Schwerpunktgebieten für die weitere Stadtentwicklung (ISEK, Pkt. 5) ist der Bereich Lübsche Burg dem Gebietstyp IV (Stadtentwicklungsgebiet mit abnehmendem, nur noch punktuellen Handlungsbedarf) zugeordnet:

„Der Bereich der Entwicklungsmaßnahme „Lübsche Burg“ ist im Stadtteilgebiet Lübsche Burg des Stadtteils Wismar West auf einem Teil des ehemaligen GUS-Geländes gelegen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war und ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen militärischen Liegenschaft und Zuführung einer neuen Nutzung.

In den vergangenen Jahren sind hier eine Vielzahl von neubau- und Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Ein neues Wohngebiet wurde erschlossen, welches mittlerweile vollständig bebaut ist. Die Haupterschließungsstraße, Geh- und Radwege wurden fertiggestellt. Im März 2012 wurde das Pflegezentrum Lübsche Burg mit 84 vollstationären Plätzen, 21 WE des Betreuten Wohnens und 14 Tagespflegeplätzen eröffnet. Diese städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen direkt zur Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.

Eine bedeutende Maßnahme ist ... die Ansiedlung des Technischen Landesmuseums (Verlagerung von Schwerin nach Wismar) im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Lübsche Burg“. Das [ehemalige] Stabsgebäude soll diese überregionale Nutzung aufnehmen ....

Für das neue Wohngebiet „Lübsche Burg Ost“ befindet sich die B-Plan-Aufstellung in Vorbereitung. Empfohlen wird hochwertiges Wohnen.“

Als strategische Ziele, Handlungsfelder und Schwerpunkte der Stadtentwicklung, Entwicklungsziele und Maßnahmen zur gesamtstädtischen Zielerreichung werden im ISEK (ISEK, Pkt. 6) u.a. genannt:

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten
- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
- Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
- Zukunftssicherung des Wirtschaftsstandortes Wismar

Zum Handlungsfeld Städtebau und Wohnen wurden im ISEK u.a. folgende Schwerpunkte entwickelt, die auch hier bei der weiteren Planung zu beachten sind:

- Umsetzung zeitgemäßer Architektur ... unter Beachtung moderner Ansprüche und Anforderungen (Barrierefreiheit, Energieeffizienz)
- Aktivierung brach liegender Innenbereiche.

Als Maßnahme zu diesem Handlungsfeld ist im ISEK explizit dargestellt:

- Entwicklung der Wohn- und Mischfläche Lübscher Burg Ost

Auch die Aussagen zu den anderen Handlungsfeldern lt. ISEK wie Wirtschaft und Verkehr, Bildung, Wissenschaft und Soziales sowie Tourismus, Kultur und Freizeit sind bei der Planung des Standortes zu berücksichtigen, beispielsweise:

- Stärkung des Dienstleistungsgewerbes, Sicherung bestehender Verwaltungsstrukturen (z.B. als Angebot im künftigen Mischgebiet)
- Stärkung des Hochschulstandortes
- Erhalt und Ausbau sozialer Infrastruktur unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen (z.B. durch Angebote für Mehrgenerationenwohnen)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- weiterer Ausbau des Technischen Landesmuseums

### **1.5. Planungsabsichten und Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Das künftige Wohn- und Mischgebiet zeichnet sich durch eine besonders günstige Lage aus. Es ist verkehrstechnisch sehr gut über die Lübscher Straße (ehem. B 105) sowie die Westtangente erschlossen. Die historische Altstadt mit ihren zentralen Funktionen ist direkt mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder fußläufig (ca. 1,5 km) erreichbar.

Insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Naherholungsgebiete (Bürgerpark, Tierpark, Parkanlage Köppernitztal), kulturelle Angebote (Technisches Landesmuseum) sowie nahegelegene Arbeitsstätten (Nordic Yards, Gewerbegebiet West, Fachhochschule) machen das Gebiet zu einem prädestinierten Wohnstandort. Kindertagesstätte, Seniorenheim sowie eine Nahversorgungseinrichtung sind im Nahbereich bereits vorhanden.

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld der Planungen bereits eine „Machbarkeitsstudie zur Realisierbarkeit der Wohnbebauung und bestimmter Bebauungstypen“ für die bundeseigene Liegenschaft innerhalb des

Plangebietes durch das Büro EGS, Schwerin sowie ein Gutachten zum Immissionsschutz erarbeitet.

Ausgehend von diesen Ergebnissen werden folgende Planungsziele definiert:

- Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Lübscher Straße  
Diese soll neben der Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern (Stadt- villen) auch die Errichtung von nichtstörenden gewerblichen Einrichtungen, beispielsweise Büro- und/oder Dienstleistungsnutzung ermöglichen
- Ausweisung eines Wohngebietes mit mehreren Teilbereichen  
Entlang der Straße Zum Festplatz sowie am Festplatz ist aufgrund evtl. vorhandener Schallemissionen durch den Straßenverkehr bzw. die Festplatznutzung voraussichtlich eine vorwiegend geschlossene Bebauung vorzusehen, innerhalb des Wohngebietes sowie zum angrenzenden Köppernitztal werden offene Bauungsformen präferiert. Die festzusetzenden Bauungsformen werden entsprechend einer neuen konkreteren schalltechnischen Untersuchung im Laufe des Planverfahrens definiert.

Entsprechend der o.g. Machbarkeitsstudie werden für das Bauungsgebiet folgende Wohnarten für verschiedene Nutzergruppen vorgeschlagen: klassisches Einfamilienhaus, urbanes Reihenhaus (Town Houses), Bungalow, Stadt- villen mit jeweils 4-5 Wohnungen, Stadt- villen mit 1-2 Wohnungen sowie Einfamilienhaus auf großem Grundstück.

- Angebot zur Errichtung von Sonderwohnformen  
In Ergänzung zum benachbarten Seniorenheim sollen insbesondere im Mischgebiet sowie entlang der Straße Zum Festplatz Gebäude errichtet werden, die besondere Wohnformen ermöglichen, wie z.B. betreutes Wohnen oder Mehrgenerationshäuser.  
Aufgrund der geringen Entfernung zur Fachhochschule (ca. 1 km) bietet sich der Standort auch für studentisches Wohnen an.
- Schaffung attraktiver fußläufiger Wegeverbindungen vom Wohn- und Mischgebiet zu den benachbarten Parkanlagen und innerhalb des Gebietes

## 1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I vom 25.11.2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)
- Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen  
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite [www.beuth.de](http://www.beuth.de) bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Ein großer Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus elf Teilbereichen.

Im Plangebiet ist hauptsächlich eine individuelle Bebauung mit Einzelhäusern und Stadtvillen vorgesehen. Daher wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sind innerhalb des Stadtgebietes und auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zulässig bzw. dort bereits vorhanden.

Zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels sind im Allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen vorhandenen Nahversorgungseinrichtung (derzeit Fa. Lidl) beträgt ca. 500 m bis 900 m, zum Nahversorgungszentrum Burgwall ca. 800 m bis 1.300 m. Falls Bedarf zur Errichtung weiterer Einzelhandelseinrichtungen in der näheren Umgebung besteht, sind diese im Mischgebiet anzusiedeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den überwiegenden Bereichen des Wohngebietes 0,4. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten.

In den Bereichen WA 10 und WA 11 wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 festgesetzt. Hier soll aufgrund der Randlage im Baugebiet und unmittelbar angrenzend an die Parkanlage Köppernitztal aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine etwas lockerere und weniger dichte Bebauung entstehen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig (Festsetzung Nr. 1.6).

Aufgrund ihrer Lage und unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie zur angestrebten Strukturierung diverser Bebauungsformen erhalten die einzelnen Teilbereiche zudem verschiedene Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Bauweise und der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude. Grundlage hierfür sind neben städtebaulichen Überlegungen die Empfehlungen aus der Machbarkeitsstudie und dem ISEK, hier insbesondere die Aussagen zum Nachholebedarf für höherwertige Wohnformen im Stadtgebiet.

So wird in den Teilbereichen WA 10 und WA 11 auf den hier vorgesehenen größeren Grundstücken die Errichtung größerer Eigenheime und sogenannter Stadtvillen präferiert. Dies gilt ebenso in den Bereichen WA 1 und WA 2, die an der Straße Zum Festplatz gelegen sind. Auch hier sollen in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen kompakten Bebauung (Phantechnicum sowie Alten- und Pflegeheim) größere Gebäude errichtet werden, die ggf. auch eine schallabweisende Funktion für die dahinterliegenden Grundstücke haben. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den genannten Bereichen WA 1, WA 2, WA 10 und WA 11 mit zwei als Mindest- und Höchstmaß zwingend festgesetzt. In den Bereichen WA 3, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 9 ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig, in den übrigen Teilbereichen eine eingeschossige. In allen Teilbereichen kann auf den Gebäuden zusätzlich ein Dach- bzw. ein Staffelgeschoss errichtet werden.

### 2.1.2. Mischgebiet

Entlang der Lübschen Straße mit entsprechenden Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wird in Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 54/00 (Wohnbebauung und Phantechnikum (Technisches Landesmuseum)) ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses besteht aus fünf Teilbereichen.

Analog der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind auch hier Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Zudem sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) an diesem Standort nicht zulässig.

Das hier dargestellte Mischgebiet soll vorrangig der Wohnnutzung bzw. nichtstörender gewerblicher Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Büronutzungen dienen. Zulässig und gewünscht sind vor allem auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten weisen dagegen insbesondere aufgrund zu erwartender Verkehrsaufkommen und des erforderlichen Flächenbedarfs ein höheres Störpotenzial auf und sind deshalb vorzugsweise in Gebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind, anzusiedeln. Diese Bereiche sind im Stadtgebiet und auch in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet (Gewerbegebiet West in ca. 500 m, vorhandener Bau- und Gartenmarkt sowie vorhandene Tankstelle in ca. 200 m bis 300 m Entfernung) ausreichend vorhanden. Um dem angestrebten Charakter des Wohn- und Mischgebietes an diesem Standort entsprechen zu können, sind die genannten Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO auszuschließen.

Die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet wurde wie folgt geprüft:

Im von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), das als informelle Planung Grundlage für Festsetzungen zum Einzelhandel in Bauleitplänen sein soll, ist die Errichtung einer zusätzlichen Nahversorgungseinrichtung an diesem Standort nicht vorgesehen.

Das nächste Nahversorgungszentrum Burgwall befindet sich in ca. 800 m bis 1.300 m Entfernung, die Entfernung zum nächstgelegenen solitären Nahversorgungstandort Lübsche Straße West (derzeit Fa. Lidl) beträgt 500 m bis 900 m. Aus städtebaulicher Sicht sollte eine optimale fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtung maximal 500 m betragen. Zudem ist erschwerend darauf hinzuweisen,

dass die Wegeführung vom Wohngebiet zur Versorgungseinrichtung aufgrund der topografischen Lage teilweise eine Steigung von ca. 5 % aufweist.

Als zusätzlicher Bedarf durch Errichtung des Wohngebietes ist bei 80 bis 100 Wohneinheiten von ca. 250 Einwohnern auszugehen. Nach Abstimmung mit der obersten Planungsbehörde, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern ist dieser Bedarf für das Betreiben eines marktgängigen Nahversorgungs-/Verbrauchermarktes von bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche nicht ausreichend. Es wird deshalb empfohlen, allgemein keine zusätzliche Verkaufseinrichtungen, die nicht den Vorgaben des REK entsprechen, zuzulassen.

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklungen auch in diesem Wohngebiet und der Entfernung zum nächstgelegenen bestehenden Nahversorgungsstandort soll es aber ermöglicht werden, im Mischgebiet kleinere Einzelhandelseinrichtungen wie z.B. sogenannte „Convenience-Shops“ bzw. „Nachbarschaftsläden“ mit zusätzlichen ergänzenden und speziellen Angeboten des täglichen Bedarfs wie Back- und Fleischwaren, Gemüse, Getränke etc. zu errichten. Eine entsprechende Festsetzung mit einer Verkaufsraumflächenbegrenzung und ausgewählter Sortimentsliste ist deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist auch der Handel mit am Ort hergestellten Waren (sogenannter „Handwerkerhandel“) zulässig.

Wie auch im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) und der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl beträgt im Mischgebiet 0,6. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten.

Zur städtebaulichen Strukturierung des Mischgebietes wird die zulässige Geschossigkeit analog der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet differenziert festgesetzt. So ist in den Teilbereichen MI 1 und MI 3 entlang der Lübscher Straße und der Straße Zum Festplatz eine Bebauung von zwei bis drei Geschossen zulässig. Diese etwas höhere Bebauung hat künftig eine abschirmende Wirkung auf die hinter liegende Baugebiete. In den anderen Teilbereichen ist eine Bebauung bis zwei Geschosse zulässig.

In allen Teilbereichen kann zusätzlich ein Dach- bzw. ein Staffelgeschoss errichtet werden.

### **2.1.3. Fläche für den Gemeinbedarf**

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Des Weiteren dürfen zur Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche Anlagen als Spiel- und Kommunikationsflächen, Spielplätze für Kinder einschließlich Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten, Spielhäuser etc. auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien errichtet werden. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf diesen Gemeinbedarfsflächen analog der Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet 0,4.

### **2.2. Überbaubare Grundstückfläche, Bauweise, zulässige Anzahl der Wohnungen**

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung soll die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.

In den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 sowie MI 1 und MI 3, die unmittelbar entlang der Lübschen Straße, der Straße Zum Festplatz bzw. am Festplatz gelegen sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind zur Errichtung geschlossener Bebauungsformen – insbesondere aus Gründen des Schallschutzes – Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Lt. Machbarkeitsstudie wird hier in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung sogenannter urbaner Reihenhäuser (Town Houses) empfohlen. Aber auch besondere, flächenintensivere Sonderwohnformen wie z.B. Mehrgenerationshäuser und /oder Altenbetreutes Wohnen sind an diesen Standorten denkbar. Auf mögliche Synergieeffekte durch die Angebote im benachbarten Seniorenheim wird hingewiesen. Im Mischgebiet sind zusätzlich zur Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig, die oftmals abweichende Gebäudekubaturen erfordern.

In allen anderen Teilbereichen des Wohn- bzw. Mischgebietes sind offene Bebauungsformen vorgesehen. Die Bebauung soll eine geringere Dichte aufweisen.

Dem entsprechend erfolgen in den „hinteren“ Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zusätzliche Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude.

Diese beträgt allgemein maximal zwei, angrenzend zum Mischgebiet mit höherer Verdichtung für den allmählichen Übergang auch vier Wohnungen je Gebäude.

### **2.3. Nebenanlagen und Stellplätze**

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Diese Anlagen widersprechen dem urbanen Charakter dieses Wohngebietes und sollen deshalb an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und teilweise auch aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Anforderungen werden folgende Festsetzungen zur zulässigen Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen getroffen:

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Geräteschuppen) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand von Carports und Garagen und Nebenanlagen muss zu allen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. An der Einfahrtseite der überdachten Stellplätze ist insbesondere aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auch in anderen Bereichen zulässig.

### **2.4. Bauordnungsrechtliche / baugestalterische Festsetzungen**

Auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume, die in den öffentlichen Raum hineinwirken, also direkt an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Durch diese Vorgaben soll ein städtebaulich und architektonisch ansprechendes Siedlungsbild im Sinne einer gesellschaftlich akzeptablen Baukultur geschaffen werden.

So werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft im Wohngebiet vorgenommen. In diesem Wohn- und Mischgebiet sollen analog der in den vergangenen Jahren bereits entstandenen Bebauung im

benachbarten Gebiet Lübsche Burg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/00) neben der „konventionellen“ regional bisher vorherrschenden Dachgestaltung in den sogenannten Eigenheimgebieten mit Steildächern auch moderne Bauformen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig sein.

Da Steildächer stärker in den öffentlichen Raum wirken, werden für diese Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Sie sind als symmetrische Sattel- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung (unglasiert) zu decken. Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen und somit zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Für die Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz und Glas sind möglich.

Hochglänzende Baustoffe werden ausgeschlossen, um ebenfalls unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden. Imitationen, die andere Baustoffe vortäuschen, sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Als wichtiges Kriterium zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erwies sich in der Vergangenheit die Einhaltung von Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen. Auch sogenannte Schutzwände können analog der Grundstückseinfriedungen das Bild des angrenzenden öffentlichen Raumes prägen und ggf. beeinträchtigen. Es werden deshalb Festsetzungen zur maximalen Höhe, Materialwahl und Ausführung dieser Elemente getroffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen, die Einschränkungen zur Gestaltung der Anlagen aufgrund der Lage an öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten, in allen Bereichen gelten, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, also auch an Straßen, die nicht zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes dienen (z.B. bei Eckgrundstücken).

Des Weiteren werden zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Windenergieanlagen und Luftwärmepumpen spezielle Festsetzungen getroffen. Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung derartiger Anlagen auf und in den Gebäuden an diesem Standort zulässig sein. Allerdings sind Belästigungen durch Blendwirkungen und andere Emissionen wie z.B. Lärm, Schlagschatten etc. auf benachbarte Baugrundstücke auszuschließen. Entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Dies gilt auch bei gemäß § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben. Verantwortlich ist der Bauherr bzw. der von ihm beauftragte Planverfasser.

## 2.5. Erschließung

### 2.5.1. Verkehr

#### **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 und Bundesstraßen) über die Straße Zum Festplatz – Straße An der Lübschen Burg - Bundesstraße 106 (Westtangente) sowie über die Straße Zum Festplatz – Lübsche Straße angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt ausgehend von der bereits vorhandenen Straße Zum Festplatz über zwei Zufahrten (Planstraßen A und B). Eine zusätzliche Anbindung besteht von der Straße am Festplatz zur Planstraße A.

Die Planstraßen A und B sind über einen verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche - Planstraße D) miteinander verbunden. Somit entsteht zwar eine Ringstraße, die aber aufgrund ihrer teilweisen Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche nicht vorrangig für den Durchgangsverkehr zu nutzen ist. Dies soll zur Wohnruhe auf den anliegenden Grundstücken beitragen.

Von der Planstraße A als Haupteerschließung aus erschließt eine weitere Ringstraße (Planstraße C) den inneren Teilbereich des Plangebietes. Auch diese ist als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) zu gestalten.

Die Planstraßen sind entsprechend der technischen Anforderungen (RASt) auszubauen.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen A und B als Anliegerstraßen wie folgt auszubilden:

Planstraße A mit der Erschließungsfunktion für ein Allgemeines Wohngebiet und dem maßgeblichen Begegnungsfall PKW-LKW:  
Gehweg (2,30 m einschl. Schutzstreifen) – Park- und Grünstreifen (2,00 m) – Fahrbahn (5,55 m) - Gehweg (2,55 m einschl. Schutzstreifen)

Planstraße B mit der Erschließungsfunktion für ein Mischgebiet und dem maßgeblichen Begegnungsfall LKW-LKW:  
Gehweg (2,55 m einschl. Schutzstreifen) – Fahrbahn (6,35 m) - Park- und Grünstreifen (2,00 m) – Gehweg (2,30 m einschl. Schutzstreifen)