

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lübow		Vorlage-Nr: VO/GV02/2015-0576
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 03.09.2015
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost" der Hansestadt Wismar</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	22.09.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
N	29.09.2015	Hauptausschuss Lübow

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss der Gemeinde Lübow beschließt dem Entwurf zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ zuzustimmen.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Mit der Aufstellung der 51. Änderung des F-Planes sowie des Parallelverfahren zu erarbeitenden B-Plan Nr. 76/09 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn-und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

**Anlage/n:**

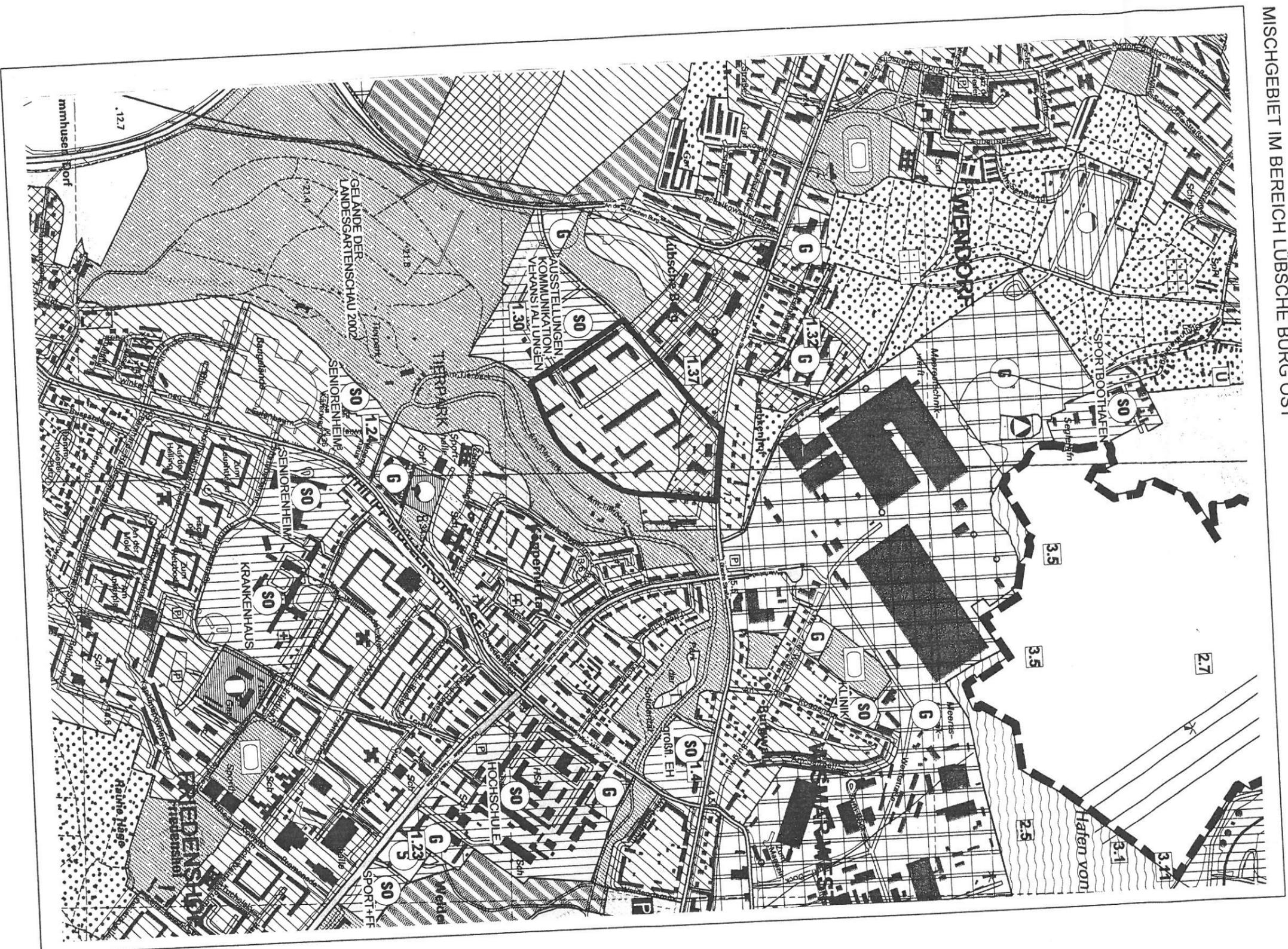
Auszug F-Plan Entwurf und Auszug Begründung

<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	

# PLANZEICHNUNG

(§ 5 Abs. 2 BaugB)

" UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND WOHNBAUFLÄCHE IN WOHN- UND MISCHGEBIET IM BEREICH LÜBSCHER BURG OST "



## ZEICHENLEGENDE

### PLANUNG

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



AL



M

### SONSTIGE PLANUNG

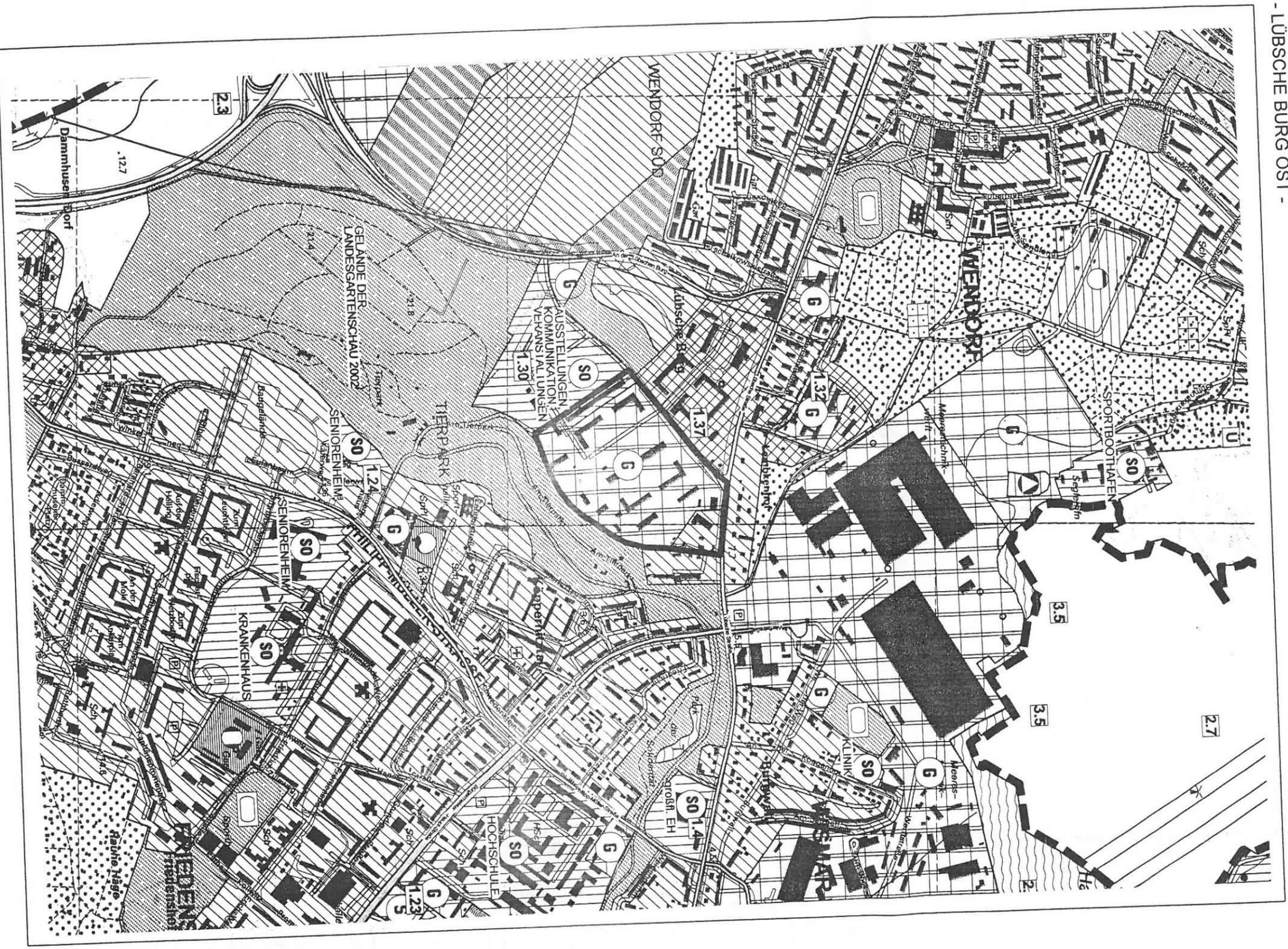


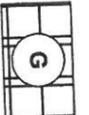
- Baugesetz (BGBl. I S. 117) / (BGBl. I Nr. 10)
- Verordnung BauNVO (BGBl. I Nr. 10) / (BGBl. I Nr. 10)
- Verordnung Innenentwicklung des Städt. (Innenentwicklung)
- Verordnung (Planzeile) zuletzt geändert
- Kommunale (GVOBl. Nr. 10)



# WOHNBAUFLÄCHE IN WOHN- UND -ÜBSCHKE BURG OST"

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)  
- LÜBSCHKE BURG OST -



- ZEICHENBESTAND**  
1. ART DER ( § 5 ABS. 2 )
-  G
  -  W
  -  SONSTIG

## **Entwurfsbegründung** (§ 5 Abs. 5 BauGB)

zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche  
in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübscher Burg Ost“



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Einordnung der Planung
  - 1.4 Rechtsgrundlagen
  - 1.5 Übergeordnete Planungen
  - 1.6 Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
  - 2.1. Wohngebiet
  - 2.2. Mischgebiet
3. Umweltbericht
4. Städtebauliche Zahlen und Werte

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

### **1.1. Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam.

Der Planbereich Lübsche Burg Ost ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und in einem kleinen Teilbereich am Festplatz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen dargestellt.

Auf der Fläche befand sich eine ehemalige Kasernenanlage (Konversionsgebiet). Der Standort befindet sich in einer in den Stadtorganismus integrierten Lage. Durch die Planung können bereits erschlossene Standortreserven einer Nutzung zugeführt werden.

### **1.2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-West.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Bereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

im Nordwesten: von der Straße Zum Festplatz

im Nordosten: von der Lübschen Straße

im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal

im Südwesten: vom Festplatz Lübsche Burg

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 11,39 ha.

### **1.3. Einordnung der Planung**

Am 26.11.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar das Aufstellungsverfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche in Wohn- und Mischgebiet im Bereich Lübsche Burg Ost“ einzuleiten.

Als in den Stadtorganismus integriertes Gebiet zwischen der Altstadt und dem Wohngebiet Wendorf sowie in günstiger Lage zur Hochschule,

zur Werft und zum Gewerbegebiet West hat sich der Bereich Lübsche Burg als prädestinierter Standort für eine Wohnnutzung erwiesen. Weitere positive Faktoren sind die benachbarte Freizeit- und Erholungseinrichtungen Köppernitztal, Tierpark und der Bürgerpark (ehemaliges Gelände der Landesgartenschau) sowie die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Nach dem Rückbau der ehemaligen Kasernenanlagen östlich der Straße zum Festplatz und dem Vorliegen erster städtebaulicher Konzepte für die noch unbebaute Fläche soll die zulässige Nutzung als Wohn- und Mischgebiet neu definiert werden.

Der am Festplatz gelegene Teil des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ausstellungen, Kommunikation und Veranstaltungen (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) ist in die Planung mit einzubeziehen.

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist durchzuführen.

Parallel zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ erarbeitet.

#### **1.4. 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 (GVOBl. M-V 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 (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

## 1.5. 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 Wohnungsstandorten, 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 punktuell 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 der 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 Lübsche 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 der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des im Parallelverfahren zu erarbeitenden Bebauungsplanes Nr. 76/09 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 Lübsche 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.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Allgemeines Wohngebiet**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung als Wohngebiet verbunden sind, werden in dem parallel zum Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ im Detail geprüft und bearbeitet.

Hier liegen bereits folgende Untersuchungen vor:

- Altlastengutachten
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten

### Altlasten

In der Altlastenkarte der Hansestadt Wismar ist die gesamte ehemalige GUS-Liegenschaft, auf der sich das Plangebiet befindet, aufgrund seiner Vornutzung bis zum Abzug der GUS-Truppen 1993 mit der Nr. AS 130 gekennzeichnet. 2004 erfolgte der Abbruch des Objektes einschließlich Kellergeschoss, Fundamente, Montagegruben sowie die „Sanierung sonstiger Schadstoffe“ und die Entsorgung schadstoffbelasteter Baumaterialien.

Innerhalb des Plangebietes – und hier speziell im Bereich des künftigen Wohngebietes – ist zudem unter der Nr. AS 113 (Heizhaus, ungeordnete Ablagerung) die Altlastenverdachtsfläche Nr. 24 vermerkt. Zur Untersuchung dieser Fläche wurde durch die Grundstückseigentümerin (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) der Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V, Geschäftsstelle Schwerin beauftragt. Zuarbeiten zu dieser Untersuchung lieferten das Ingenieurbüro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal, Wismar sowie als Gutachter die Kiwa Control GmbH, Kessin. Das Untersuchungsergebnis wurde mit Schreiben vom 17.07.2013 übergeben.

Im Bereich der Altlastenfläche Nr. 24 befindet sich eine Kohlengrusablagefläche mit einer Fläche von 4.824,00 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,57 m (Mengenansatz 2.750 m<sup>3</sup>).

Zudem wurden im Bereich des Grundstücks Fundamentreste mit einem Mengenansatz von insgesamt 525 m<sup>3</sup> festgestellt.

Nach Beseitigung dieser Altlasten, die im Rahmen der Erschließungs- und bauvorbereitenden Arbeiten für das Plangebiet erfolgen soll, ist eine schadstofffreie Nutzung der betroffenen Grundstücke möglich.

Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Ausweisung eines Wohngebietes im Flächennutzungsplan erfüllt sind.

## **2.2. Mischgebiet**

Entlang der Lübschen Straße wird in Fortführung der im Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes dargestellten Mischgebietsfläche auch hier gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO eine solche ausgewiesen.

Analog der Erläuterungen unter 2.1. Allgemeines Wohngebiet liegen auch für das Mischgebiet Untersuchungen vor, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ erstellt wurden. Die im Schallgutachten erläuterten höheren Vorbelastungen durch Verkehrslärm (Lübsche Straße) sowie Gewerbelärm (Nordic Yards) wurden mit der Darstellung des Bereiches als Mischgebiet berücksichtigt.