

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2012-558 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 24.05.2012 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadttrand" der Hansestadt Wismar		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	19.06.2012	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadttrand“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Im März 2008 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/08 „Südöstlicher Altstadttrand“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadttrandes geschaffen werden.

Folgende städtebauliche Ziele sind bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber- Straße- Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.- Leber- Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken
- Errichtung von ca. 500 öffentlichen Stellplätzen
- Angebot zur Einordnung einer Kindertagesstätte

Anlage/n:

Übersichtsplan

Auszug B-Plan

Auszug Begründung Seite 3 - 11

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	

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Wismarer Innenstadt innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt sowie in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Nachdem die gewachsene, zuletzt gründerzeitliche Bebauungsstruktur im zweiten Weltkrieg partiell zerstört wurde, ist das Gebiet über Jahrzehnte mehrfach überformt worden. Neu entstandene baulichen Strukturen wurden zwischenzeitlich teilweise wieder beseitigt. Die heute noch vorhandenen Strukturen sind geprägt von den Überresten verschiedener städtebaulich zusammenhanglos im Plangebiet verteilter Bautypologien. Gegenwärtig wird das brachliegende Areal als öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Die vorhandene Villenbebauung ist leerstehend.

Zur Nutzung und Gestaltung der Brachflächen gibt es verschiedene Vorstellungen. So soll lt. Managementplan Altstadt der Bereich möglichst von Bebauung freigehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entlang des ehemaligen Festungsbereiches respektive als Parkplatz (ebenerdige Stellplatzanlage) genutzt werden. Im Einzelhandelsfachplan ist das Gebiet als ein Potentialstandort für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen dargestellt. Und entsprechend dem Parkraumkonzept Altstadt sind am Standort ca. 500 KfZ-Stellplätze für innenstadtnahes Parken auszuweisen.

Als Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes macht sich somit eine Planung erforderlich, in der die verschiedenen Ansprüche an das Areal betrachtet, bewertet und gegeneinander abgewogen werden müssen.

Am 27.03.2008 beschloss daher die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“. Das Areal soll im Zuge der Stadtsanierung und Aufwertung eine Neustrukturierung erfahren.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,32 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten: durch die Schatterau und die Turmstraße

im Norden: durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostocker/ Dr.-Leber-Straße

im Südosten: durch die Dr.-Leber-Straße und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59/02 "Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße/ Podeusstraße/ Turnerweg"

im Südwesten: durch den Turnerweg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

aus der Flur 1:

1779/1; 1793/1; 1793/2; 1793/3; 1844; 1845; 1847; 1849/1; 1850/1; 1850/4; 1850/5; 1850/6; 1852/4; 1852/5; 1852/6; 1852/7; 1852/8; 1853; 1854/5; 1854/6; 1854/8; 1854/9; 1855; 1856; 1857/2; 1858/2; 1859/2; 1860/3; 1860/5; 1860/7; 1861/1; 1861/6; 1862/1; 1863/10; 1863/11; 1864/2; 1865/2; 1865/3; 1866/2; 1866/3; 1867; 1868/4; 1869/4; 1870; 1871; 1872; 1873; 1874; 1875; 1876; 1877; 1878; 1879; 1880; 1881; 1882; 1884/3; 1884/4; 1885/2; 1885/3; 1885/4; 1885/5; 1887/3; 1887/4; 1888/1; 1888/3; 1889/1; 1890/1; 1891/1; 1892/1; 1893; 1894; 1895; 1896; 1897; 1898; 1899; 1900/1; 1901; 1902; 1903; 1904; 1905; 1906/2; 1912/2; 1913/2; 1914; 1915; 1916; 1917/1; 1917/2; 2073/3; 2073/8; 2073/10; 2180/2; 2180/4; 2182/2 und 2182/4.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 befindet sich gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Der Bebauungsplan wird somit teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Teilbereich, in dem künftig Sondergebietsflächen ausgewiesen werden, ist kleiner als 1 ha und insofern als geringfügig zu betrachten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann daher nachrichtlich angepasst werden.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 366, 379)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777)

1.5. Planungsabsichten und Ziele

1.5.1. Lage und Historie

Das Plangebiet befindet sich in einer der ehemaligen Stadtmauer vorgelagerten Wall- und Grabenzone, welche am Ende des 19. Jahrhunderts aufgefüllt und partiell bebaut wurde. Seit 2002 gehört das Gebiet zur sogenannten „Pufferzone“ (Schutzzone), die das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar ringförmig umschließt.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt im Verlauf der Schatterau und der Turmstraße der unmittelbare Altstadtbereich Wismars mit einer geschlossenen Bebauung an. Die im Plangebiet im Verlauf der südöstlichen Seite der Turmstraße befindlichen Überreste der Stadtbefestigung/ Stadtmauer wurden im 19. Jh. mit einer typischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung überformt. Die Erschließung dieser Gebäude erfolgte dabei von der südöstlich gelegenen heute nicht mehr vorhandenen Unteren Turmstraße aus.

Im April 1945 ist der Bereich nach Bombardierungen stark zerstört worden. Die Bebauung nordwestlich der Turmstraße wurde in den

1950er Jahren teilweise neu errichtet, die südöstliche Straßenseite der Turmstraße jedoch nicht wieder bebaut. Hier befinden sich heute Parkplätze, ruderale Grünflächen sowie einige ausgewachsene Laubbäume. Diese derzeit nicht bebaute Senke, welche einen Überrest des Grabens der ehemaligen Stadtbefestigung des alten Wismars darstellt, war laut alten Aufzeichnungen noch im 19. Jh. wasserführend, ist jedoch inzwischen verlandet.

Im südwestlichen Abschnitt der Turmstraße, am Übergang zur Schatterau ist im ehemaligen Grabenbereich ein Teil der gründerzeitlichen Bebauung erhalten. Noch heute ist erkennbar, dass diese Gebäude scheinbar falsch orientiert sind, da die Schaufassade mit dem Haupteingang sich nach Südosten richtet, heute zum Hof, wo sich damals die Untere Turmstraße befand.

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Dr.-Leber-Straße (außerhalb des Plangebietes) befinden sich jeweils drei einzelne Gebäude, die Reste des ehemaligen straßenbegleitenden, gründerzeitlich geprägte Geschosswohnungsbaues in offener Bauweise mit überwiegend drei Vollgeschossen darstellen und die im Verlauf der ehemaligen Lindenallee Mitte des 19. Jh. errichtet wurden. Dieser Bereich wurde 1945 ebenfalls bombardiert und partiell zerstört und nicht wieder aufgebaut. In den 1970er Jahren wurde mit der Errichtung der Hochbrücke und dem Umbau der ehemaligen Lindenallee und heutigen Dr.-Leber-Straße die Erscheinung dieses Verkehrszuges stark verändert. Die Linden wurden entfernt und die Vorgärten der Gebäude teilweise überbaut, um die Straße in ihrer Linienführung begründen und erheblich verbreitern zu können. Damit konnten Fahrgeschwindigkeit und Durchlasskapazität für den Straßenverkehr erhöht werden. Da die Bebauung heute nur noch fragmentarisch vorhanden ist und der Straßenverlauf nicht mehr wie in der ursprünglichen Anlage den Gebäuden folgt, ging die städtebauliche Qualität und Wirkung dieses Bereiches verloren.

Auf dem Areal Ecke Dr.-Leber-Straße/ Podeusstraße östlich angrenzend an das Plangebiet befand sich bis 1990 ein Galvanisierbetrieb (ehem. Alubau), welcher nach Schließung erhebliche Altlasten hinterlassen hat. Für eine Wohnbebauung kam das Gelände wegen des kontaminierten Bodens und nicht vorhandener Mittel zu dessen Beseitigung nicht in Betracht, ausgewiesen ist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet; zu finden sind unter anderem eine Tankstelle sowie mehrere kleine Gewerbebetriebe, wie beispielsweise eine Autoreparaturwerkstatt. Die Objekte wurden in offener Bauweise errichtet, es existieren keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich Lage, Größe oder Ausrichtung der Baukörper. Eine Überplanung respektive Nutzung als Standort für eine öffentliche Stellplatzanlage wurde verworfen, da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden.

Im Bereich der Kreuzung Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg grenzt das Plangebiet im Süden an die Villenbebauung des Stadtteils Wismar Süd an, im Südwesten an den straßenbegleitenden gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise, welcher mit einigen Kriegslücken dem Verlauf der Dr.-Leber-Straße nach Westen folgt.

1.5.2. Heutige Nutzung

Der nordöstliche Planbereich wird seit 1997 nach Rückbau der ehemaligen Kindertagesstätte als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt, der sich derzeit bis hinter die Villen Dr.-Leber-Straße 7-9 erstreckt. Dieser Bereich umfasst momentan ca. 250 ebenerdige PKW-Stellplätze und sechs Busstellplätze.

Der südwestliche Planbereich beinhaltet unter anderem das Grundstück des ehemaligen IHB-Gebäudes Dr.-Leber-Straße 19, welches nach dem Rückbau 2006 ebenfalls als provisorischer Parkplatz für weitere 150 ebenerdige PKW-Stellplätze genutzt wird. Neben der bereits erwähnten gründerzeitlichen Bebauung südlich der Schatterau/ Turmstraße ist das Eckgrundstück Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg mit einem großflächigem Gebäudeblock, der „Sektellerei“ bebaut. In diesem befinden sich neben Lager- und Schaupläätzen der Sektellerei, Einzelhandels- und Büroflächen auch einige Wohnungen im Obergeschoss.

Gegenwärtig stellt der größte Teil des Plangebietes eine ungeordnete Brache und damit einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Rückbau des Hochhauses und der kriegszerstörten gründerzeitlichen Bebauung an der Dr.-Leber-Straße und der Blockrandbebauung an der Turmstraße sowie durch die Überformungen der vergangenen Jahrzehnte besteht dieses Gebiet nunmehr aus Fragmenten verschiedener Bebauungstypologien. Deren ursprünglicher Charakter bzw. Qualitäten sind, sofern noch vorhanden, stark beeinträchtigt. Die großflächige Zwischennutzung als Parkplatz hat sich im Laufe der Zeit verfestigt und ausgedehnt. Einzelne Restflächen sind teilweise ruderal Grünflächen, auf diesen finden sich vereinzelt, besonders im Verlauf der Turmstraße, größere und ältere Gehölze wie Buchen und Birken.

1.5.3. Bisherige Planungen

In verschiedenen städtebaulichen Studien zur künftigen Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes wurde für den südwestlichen Planbereich eine Wiederbebauung favorisiert. Man ging zunächst u.a. von einer der „UNESCO-Pufferzone“ angemessenen Bebauung mit einer Nutzungsmischung (Wohnen, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel einschließlich notwendiger Stellplätze) aus. Unter anderem sollte hier die Möglichkeit eröffnet werden, entsprechend dem Einzelhandels-

fachplan Verkaufsraumfläche für in Bestandsgebäuden der Altstadt nicht realisierbare innenstadtrelevante Sortimente auszuweisen (Potentialstandort Turmstraße).

Eine weitere Nutzungsanforderung für den Standort ergab sich aus dem „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Fortschreibung des Parkraumkonzeptes). Entsprechend diesem Konzept sind am Standort „Turmstraße“ 500 öffentliche Stellplätze zu realisieren.

Nach Erarbeitung eines ersten Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage eines Investorenkonzeptes zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Sektkellerei und des ehemaligen IHB-Gebäudes sowie einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck und ca. 450 öffentlichen Stellplätzen zuzüglich 50 ebenerdigen Stellplätzen mussten diese Planungen aufgegeben werden. Dies insbesondere aus dem Grund, dass die erforderliche Erschließung der Einzelhandelsflächen für den Lieferverkehr nicht realisierbar ist. Die Umsetzung des Investorenkonzeptes würde zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr im Blockinneren führen und bei Einhausung der Lieferanlagen zu einer Überschreitung von erforderlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung, Platzmangel für Wendeanlagen, einer Kollision mit Aufstellflächen an Lichtsignalanlagen und einem insgesamt ungünstigen Verhältnis von Aufwand und Nutzen bei der Erschließung.

Zudem erwies sich die geplante Errichtung der öffentlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck aus finanziellen Gründen als nicht realisierbar.

1.5.4. Aufgabenstellung

Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich nun folgende Aufgabenstellung:

Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses/ Altstadt Weltkulturerbe Hansestadt Wismar

Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und damit dem UNESCO-Welterbebereich, welches auch das Hauptgeschäftszentrum der Stadt darstellt, soll den Übergang zu dem sie umgebenden Bereich der Stadterweiterung nach außen deutlich ablesbar machen.

Rahmenplan

durch das gesamte Plangebiet ist entsprechend dem „Managementplan Altstadt“ die Ausbildung einer Grünverbindung mit einer Durchwegung vorgesehen worden. Die Art und Form der Anlage eines Grünzuges muss entwickelt und diese dann eingebunden werden.

Typologien

Ziel der Planung soll sein, unter Einbeziehung der vorhandenen Typologien wieder ein zusammenhängendes Quartier zu entwickeln. Besonders im Hinblick auf die noch vorhandenen baulichen Strukturen soll auch die individuelle Qualität der einzelnen Typologien wieder herausgestellt und entwickelt werden.

Straßeninfrastruktur

Im Rahmen der anstehenden Instandsetzung der Dr.-Leber-Straße im Bereich des Planungsgebietes ist eine Korrektur von Verlauf und Querschnitt der Straße zu untersuchen.

Ruhender Verkehr

Mit dem Wegfall der provisorischen Stellplätze ist im Bereich des Planungsgebietes ein Standort für eine öffentliche KfZ-Stellplatzanlage zu suchen. Ausschließlich unterirdische Lösungen als Parkdeck mit einer aufwändigen Dachbegrünung sind bei mangelnder Wirtschaftlichkeit zu vermeiden.

Entsprechend dem am 24.11.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ (Parkraumbewirtschaftungskonzept) sind am Standort „Turmstraße“ 500 öffentliche KfZ-Stellplätze zu realisieren.

Kindertagesstätte

Derzeit besteht insbesondere im Bereich der Altstadt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in diesem Stadtteil ein Defizit an Kinderbetreuungsplätzen. Es ist zu überprüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Einordnung einer entsprechenden Einrichtung am Standort möglich ist.

Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtlandes geschaffen werden.

Folgende städtebaulichen Ziele sind bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber-Strasse - Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen und privaten Grundstücken
- Errichtung von ca. 500 öffentlichen Stellplätzen
- Angebot zur Einordnung einer Kindertagesstätte

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Teil des Plangebietes entlang der Dr.-Leber-Straße sowie der Schatterau und der Turmstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus drei Teilbereichen (WA 1 - 3).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten sollen aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (Flächenbedarf, Gebäudeformen) – wie auch die ebenfalls ausgeschlossenen Einzelhandelseinrichtungen – an diesem Standort aufgrund der städtebaulichen Zielstellung nicht zulässig sein. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Plangebietes im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zu konzentrieren.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im WA 1 und WA 2 an den vorhandenen Gebäuden Dr.-Leber-Straße 5–9. Diese sollen in ihrer Größe und Bauform Maßstab für ergänzende Bebauungen entlang der Dr.-Leber-Straße sein. Im WA 2 – derzeit unbebaut – wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Im WA 1 erfolgt eine Festsetzung der GRZ von 0,6. Eine Überschreitung der genannten Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 u.a. dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Da der Erhalt der Villenstruktur eines der städtebaulichen Planungsziele ist und die vorhandenen baulichen Anlagen bereits einen größeren Teil der Grundstücksfläche einnehmen wird von dieser Regelung gebraucht gemacht.

Ähnlich verhält es sich mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich WA 3. Planerisches Ziel ist hier die Ergänzung des geschlossenen Straßenzuges Schatterau/Turmstraße. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der für eine sinnvolle Nutzung erforderlichen Mindestgebäudegröße wird auch hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die übrigen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung wie die Geschossigkeit entsprechen den Nachbargebäuden.

2.1.2. Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO Großflächiger Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie nichtstörende Gewerbebetriebe.

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen den derzeitigen Nutzungen im vorhandenen Gebäudekomplex der Sektkellerei und sollen auch künftig so zulässig sein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden ebenfalls analog dem Bestandsgebäude getroffen. Änderungen in der baulichen Kubatur sind nicht vorgesehen.

2.1.3. Sondergebiet Parkhaus

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus (SO Parkhaus) besteht aus zwei Teilbereichen: SO 1 und SO 2. Für das Sondergebiet Parkhaus werden als allgemein zulässige Nutzungsart Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen festgesetzt. Letzteres sind beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc. Des weiteren sollen im Erdgeschoss auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung und kleinere gastronomische Einrichtungen zulässig sein. Das ermöglicht einem künftigen Parkhausbetreiber beispielsweise die Einrichtung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt.

Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze beträgt 500. Diese Festsetzung entspricht dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar“ und ist Grundlage für weitergehende Festsetzungen im Bauleitplan, wie beispielsweise zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im angrenzenden Wohngebiet.

Im SO 2 ist zusätzlich zu den genannten Nutzungen ab dem 1. Obergeschoss die Errichtung von Wohnungen zulässig. Hier sind – in Fortführung zur benachbarten Wohnbebauung an der Turmstraße und aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt – verschiedene Wohnformen wie beispielsweise altengerechtes Wohnen in einem geschlossenen Ensemble denkbar.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der benachbarten Bebauung im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (Sektellerei). IM SO 1 wurden Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe so festge-

setzt, dass an der Dr.-Leber-Straße ein Gebäude in einer ähnlich kompakten Kubatur und Höhe wie die Sektkellerei entstehen kann. Im SO 2 sind ebenfalls Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe festgesetzt. Hier ist allerdings auch eine niedrigere Gebäudeform zulässig, die sich an der Bebauung entlang der Turmstraße orientiert.

2.1.4. Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Auf dieser ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Insbesondere im Nahbereich der Altstadt besteht wohnungs- und arbeitsstatennah ein großer Bedarf an Kindereinrichtungen.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

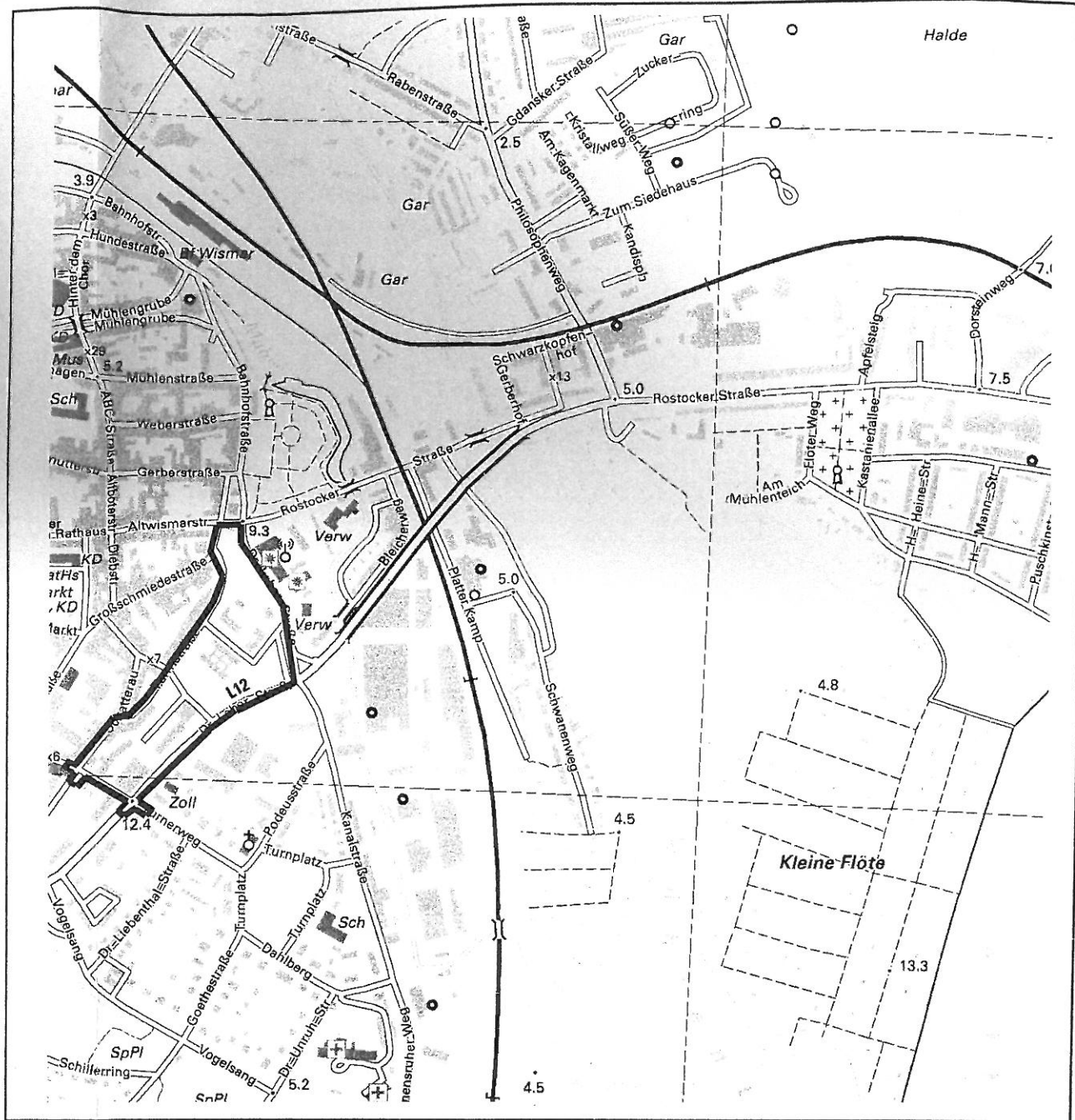
In den Bereichen SO Großflächiger Einzelhandel, SO Parkhaus und WA 3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier soll – in Ergänzung der vorhandenen Gebäude an der Schatterau/Turmstraße sowie an der Dr.-Leber-Straße/Turnerweg eine kompakte Quartierbebauung erfolgen, Bauformen ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig.

Die Festsetzung der Bauweise in den Bereichen WA 1 und WA 2 erfolgt als offene und soll ebenfalls eine Ergänzung der dort noch vorhandenen und historisch belegbaren Baustrukturen (Villenbebauung) ermöglichen.

In diesen Bereichen sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20% Länge je Gebäudeseite zu überschreiten (Textliche Festsetzung 3.). Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, dass bei Modernisierungen der vorhandenen Gebäude sowie bei Neubauten in der in der gleichen Form und Kubatur diese um kleinere Anbauten, die aus funktionellen Gründen erforderlich sind, ergänzt werden können, wobei die Grundstruktur des jeweiligen Gebäudes erhalten werden soll.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbinderbauten zwischen den einzelnen Gebäuden im WA 2 erfolgt aus funktionellen Gründen. An diesem Standort sollen auch besondere Wohnformen wie z.B. Altenbe-

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 "SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

MAI 2012

