

Erläuterungsbericht

(§ 5 (5) BauGB)

zur

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar " Gewerbegebiet, Wohnbau- und Grünfläche im Bereich Lübsche Burg in Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet sowie Grünfläche "

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, für den Bereich Lübsche Burg den Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung im Planbereich und der damit verbundenen funktionellen und gestalterischen Neuorientierung ist eine Umwandlung des im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbegebiet dargestellten Bereiches in ein Wohn- Misch- und Gewerbegebiet erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 12,6 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar West.

Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Lübsche Straße (B 105)

im Südosten: durch das restliche, südöstlich der Erschließungsstraße gelegene ehemalige Kasernengelände

im Westen: durch die Straße An der Lübschen Burg

1.3 Einordnung der Planung

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16. November 1990 genehmigt worden.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Umwandlung des Gewerbegebietes sowie von Wohnbau- und Grünflächen im Bereich Lübsche Burg in Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet.

2. Planungsabsichten

Der im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als geplantes Gewerbegebiet dargestellte Bereich wurde in der Vergangenheit als Kasernenstandort genutzt.

Seit dem Abzug der GUS – Streitkräfte im Jahr 1993 liegt das Gelände brach und soll nun als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einer Nutzung zugeführt werden. Ehemals vorhandene Gebäude wurden bereits zu einem Teil abgerissen.

Auf Grund aktueller Planungen in der Umgebung des Bereiches, insbesondere durch die im Jahr 2002 durchgeführte Landesgartenschau mit ihrer Nachnutzung als Tier- und Erlebnispark ist die ursprüngliche Ausweisung des ehemaligen Kasernengeländes als geplantes Gewerbegebiet zu überdenken.

Die Bedeutung des Gebietes als Verbindung zwischen den Wohngebieten Friedenshof / Köppernitztal und Wendorf prädestiniert es für eine überwiegende Wohn- und gemischte sowie zu kleinen Teilen gewerbliche Nutzung.

Vorhandene Kasernenbauten sollen in die Planung einbezogen werden.

Außerdem findet die Ansiedlung der städtischen Feuerwehr sowie der Abteilung Grünflächen Berücksichtigung.

Ein Teil des Änderungsbereiches wird als Grünfläche dargestellt. Dadurch kann die Gestaltung des benachbarten Landesgartenschauengeländes im Plangebiet Lübsche Burg partiell fortgeführt werden und insbesondere die Wohnnutzung eine qualitative Aufwertung erfahren.

In den Bereich zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes werden des weiteren kleinere Restflächen, die derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (an der Kreuzung Lübsche Straße / An der Lübschen Burg) sowie Grünfläche (an der Straße An der Lübschen Burg) dargestellt sind, einbezogen. Die künftige Ausweisung als Mischgebiet an der Kreuzung Lübsche Straße / An der Lübschen Burg entspricht der Nutzung des kürzlich an diesem Standort errichteten Wohn- und Geschäftshauses Lübsche Burg.

Parallel zum Bauleitplanverfahren der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 54/00 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Lübsche Burg“ erarbeitet.

Der Erläuterungsbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der 42. Sitzung der Bürgerschaft am 27.02.2003 gebilligt.



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar