



STADT LAND FLUSS, Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW"  
DER HANSESTADT WISMAR  
ERGÄNZENDE FACHLICHE EINSCHÄTZUNG (LANDSCHAFTSBILD / KULTURGÜTER)

Anlass des oben genannten Verfahrens ist die geplante Errichtung eines Gewerbegebäudes, dessen Grundfläche von ca. 87 x 55 m<sup>2</sup> und Bauhöhe von teilweise bis zu 14 m eine Anpassung der bisherigen Festsetzungen erfordert.

Im Zuge dessen wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde der Hansestadt Wismar auf die Beachtung von Sichtbeziehungen zwischen der Landwehr „Schwedenschanze“ und der Wismarer Altstadt als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes hingewiesen.

Auf diesen Aspekt wird nachfolgend in Bezug auf das Vorhaben eingegangen.

PARTNERSCHAFT mbB  
HELLWEG & HÖPFNER

Diplom-Ingenieure  
Anne Höpfner  
Oliver Hellweg

KONTAKT:

Fon: 038203-733990  
Fax: 038203-733993  
info@slf-plan.de  
www.slf-plan.de

BANKVERBINDUNG:

Vereinsbank  
IBAN:  
DE 75 20030000 0019526715  
BIC:  
HYVEDEMM300

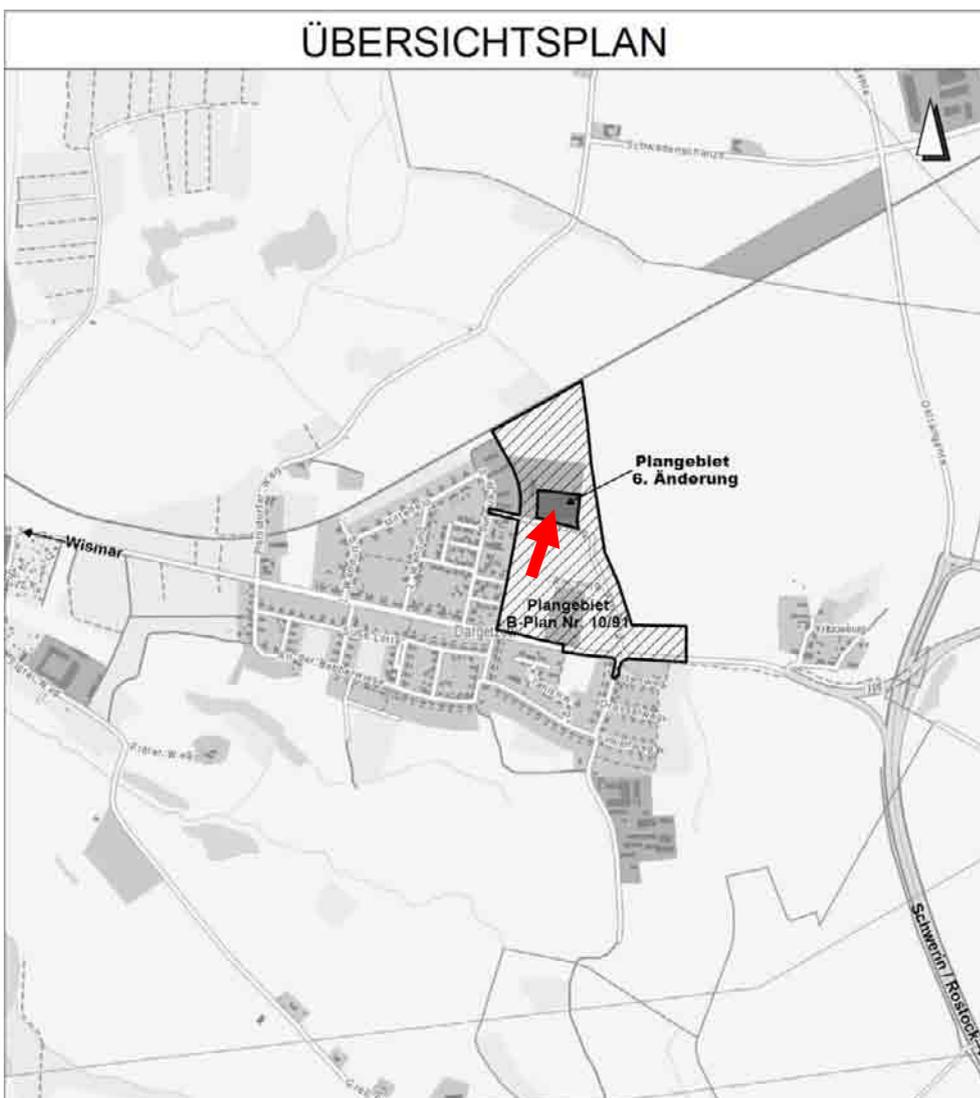


Abbildung 1: Übersichtsplan 6. Änd. B-Plan 10/91 mit Markierung des Vorhabens (Pfeil).

Amtsgericht Rostock  
Partnerschaft: 0025

USt-IdNr.: DE 206814891



## Flächennutzungsplan Hansestadt Wismar



Abbildung 2: Auszug F-Plan Hansestadt Wismar 2019 mit Markierung des Vorhabens (gelber Pfeil) und der nördlichen Stadtgrenze im Bereich „Schwedenschanze“.

Abbildung 2 zeigt die Lage des Vorhabens (gelber Pfeil) innerhalb der Entwicklungskulisse des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar. Der Änderungsbereich des B-Plans Nr. 10/91 grenzt demnach eng an die bestehende, von Gewerbe und Wohnen geprägte Bebauung westlich, nördlich und südlich des Plangebietes. Östlich des Vorhabens ist auf Grundlage des F-Plans und der sich daraus entwickelten Bebauungspläne kurz- bis mittelfristig eine umfangreiche Erweiterung großgewerblicher Nutzung vorgesehen, so dass das aktuell geplante Vorhaben mittelfristig inmitten eines umfangreichen Gewerbegebietes lokalisiert sein wird.

Die nördliche Grenze der Hansestadt Wismar zur Gemeinde Hornstorf wird durch eine Hecke und teilweise einen Weg begleitet (Abb. 2 rote Pfeile). Sie markiert den Bereich der alten Landwehr „Schwedenschanze“.

PARTNERSCHAFT mbB  
HELLWEG & HÖPFNER

Diplom-Ingenieure  
Anne Höpfner  
Oliver Hellweg

### KONTAKT:

Fon: 038203-733990  
Fax: 038203-733993  
info@slf-plan.de  
www.slf-plan.de

### BANKVERBINDUNG:

Vereinsbank  
IBAN:  
DE 75 20030000 0019526715  
BIC:  
HYVEDEMM300

Amtsgericht Rostock  
Partnerschaft: 0025

USt-IdNr.: DE 206814891

STADT LAND FLUSS, Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

### Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt Wismar

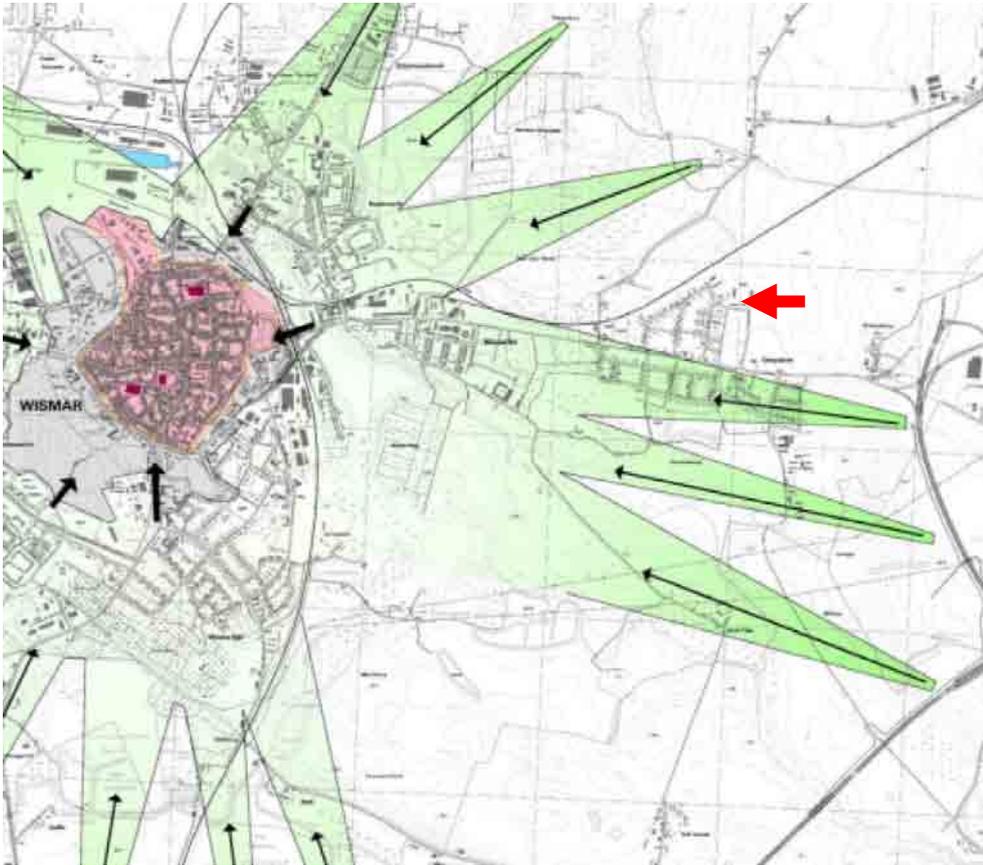


Abbildung 3: Auszug Karte 2 „Sichtachsen“ Managementplan Altstadt Wismar 2011 mit Markierung des Vorhabens (Pfeil).

Der Managementplan UNESCO Weltkulturerbestätte Altstadt Wismar (MP 2011) zeigt in Karte 2 markante Sichtachsen. Der Bezug zu Karte 2 wird im Text des Managementplans folgendermaßen hergestellt:

*„Der Flächennutzungsplan (FNP) sichert bisher die relevanten unbebauten Grünstrukturen. Auf Grund der bisherigen Kenntnisse und Erfahrung, ist es des Weiteren empfehlenswert bestimmte Bereiche zum Schutz von Sichtachsen, aber auch von Silhouetten und Panoramen von Bebauungen frei zu halten. Es wird daher empfohlen, das Thema Welterbestätte und Panoramaschutz auch im FNP zu betrachten und Schutzziele zu formulieren, beispielsweise freizuhalten Achsen, Obergrenzen für Höhenentwicklungen etc.. (siehe Karte 2)“*

PARTNERSCHAFT mbB  
HELLWEG & HÖPFNER

Diplom-Ingenieure  
Anne Höpfner  
Oliver Hellweg

#### KONTAKT:

Fon: 038203-733990  
Fax: 038203-733993  
info@slf-plan.de  
www.slf-plan.de

#### BANKVERBINDUNG:

Vereinsbank  
IBAN:  
DE 75 20030000 0019526715  
BIC:  
HYVEDEMM300

Amtsgericht Rostock  
Partnerschaft: 0025

USt-IdNr.: DE 206814891



STADT LAND FLUSS, Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

### Landschaftsbild (Perspektive Schwedenschanze – Altstadt)

Beim Vergleich der Sichtachsenkarte (Abb. 3) mit den Darstellungen des F-Plans (Abb. 2) fällt auf, dass die gesamte vorgesehene Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Dargetzow/Kritzowburg – somit auch das aktuell geplante Vorhaben (vgl. Abb. 3) – vollständig außerhalb der im Managementplan gekennzeichneten Sichtachsen liegt.

Ungeachtet dessen wurde ausgehend vom Bereich „Schwedenschanze“ eine Fotosimulation hergestellt, die die Wismarer Altstadt zusammen mit dem geplanten Vorhaben zeigt (Planungsgesellschaft Goß mbH 2020, s. Anlage).

Ausgehend von dieser Perspektive ist folgendes festzustellen:

- Das gesamte geplante Gebäude bleibt trotz seiner Bauhöhe von bis zu 14 m unterhalb der Horizontlinie. Das Gebäude wird somit nicht Teil der Hintergrundsilhouette und drängt sich somit nicht optisch bestimmend in den Fokus des Betrachters.
- Das geplante Gebäude liegt deutlich außerhalb der Sichtachse auf die Wismarer Altstadt. Die diesbezüglich charakteristischen historischen Gebäude werden vom geplanten Gebäude nicht sichtbar.
- Die im Bildvordergrund (linke Hälfte) sichtbare Ackerfläche ist Bestandteil der laut Bauleitplanung vorgesehenen Erweiterung von Gewerbeflächen. Mittelfristig wird daher das geplante Gebäude aus dieser Perspektive von dann davor stehenden Gewerbegebäuden sichtbar und somit nicht mehr sichtbar sein.

PARTNERSCHAFT mbB  
HELLWEG & HÖPFNER

Diplom-Ingenieure  
Anne Höpfner  
Oliver Hellweg

### KONTAKT:

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

### BANKVERBINDUNG:

Vereinsbank

IBAN:

DE 75 20030000 0019526715

BIC:

HYVEDEMM300

Amtsgericht Rostock  
Partnerschaft: 0025

USt-IdNr.: DE 206814891



STADT LAND FLUSS, Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

### Zusammenfassung

- Der Geltungsbereich der 6. Änd. des B-Plans Nr. 10/91 und somit das geplante Vorhaben liegen ortsrandnah innerhalb einer im F-Plan dargestellten Gewerbegebietsfläche (GE).
- Kurz- bis mittelfristig wird sich östlich an das Plangebiet eine umfangreiche Gewerbebebauung anschließen.
- Der Geltungsbereich der 6. Änd. des B-Plans Nr. 10/91 und somit das geplante Vorhaben liegen deutlich außerhalb von möglichst freizuhaltenden Sichtachsen, die im Rahmen des Managementplans UNESCO Weltkulturerbestätte Altstadt Wismar (MP 2011) dargestellt wurden.
- Das geplante Vorhaben liegt außerhalb einer per Fotosimulation untersuchten Sichtachse Schwedenschanze – Altstadt. Trotz der geplanten Gebäudemaße wird das geplante Gebäude nicht Teil der landschaftsbildwirksamen Silhouette: Es bleibt deutlich unterhalb des Horizonts und liegt deutlich außerhalb der Sichtachse.

Rabenhorst, den 28.01.2020

Oliver Hellweg

PARTNERSCHAFT mbB  
HELLWEG & HÖPFNER

Diplom-Ingenieure  
Anne Höpfner  
Oliver Hellweg

### KONTAKT:

Fon: 038203-733990  
Fax: 038203-733993  
info@slf-plan.de  
www.slf-plan.de

### BANKVERBINDUNG:

Vereinsbank  
IBAN:  
DE 75 20030000 0019526715  
BIC:  
HYVEDEMM300

Amtsgericht Rostock  
Partnerschaft: 0025

USt-IdNr.: DE 206814891

