

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV01/2014-0751
Gemeinde Dorf Mecklenburg		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	20.01.2014
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Vorentwurf zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	25.02.2014	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Vorentwurf zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer- Straße“ zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar teils als dörfliches Mischgebiet und teils ohne Flächennutzungen dargestellt. Die Hansestadt Wismar plant die Ausweisung einer Wohnbaufläche am Standort des ehemaligen Bauerngehöftes E.-Fischer- Straße (dörfliches Mischgebiet). Für das ehemalige Bauerngehöft E.-Fischer- Straße sowie die unmittelbaren Randbereiche wurde bereits 2008 die Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer- Straße“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Ziel ist die Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes rund um das ehemalige Bauerngehöft einschließlich seiner ruinösen Stallanlagen die Errichtung einer Wohnanlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Auszug Vorentwurf, Auszug Begründung

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 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung umfasst ca. 4,6 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar zwischen den Stadtteilbezirken Seebad Wendorf und Mittel Wendorf.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung wird begrenzt:

- im Nord-Osten: durch die Bebauung der Hans-Beimler-Straße
- im Süd-Osten: durch das Wendorfer Wäldchen, die Bebauung der R.-Breitscheid-Str. 80 und die Kleingartenanlage „Zur Erholung“
- im Süd-Westen: durch die Eigenheimbebauung der E.-Fischer-Straße und die Kleingartenanlage Klingenberg
- im Nord-Westen: durch die Kleingartenanlage Klingenberg und landwirtschaftliche Nutzfläche

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

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar teils als dörfliches Mischgebiet und teils ohne Flächennutzungen dargestellt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Entsprechend der Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Unter diesen Aspekt fällt die Ausweisung einer Wohnbaufläche am Standort des ehemaligen Bauerngehöftes E.-Fischer-Straße (dörfliches Mischgebiet). Dieser städtebaulich integrierte Standort hat gute Möglichkeiten der Verkehrsanbindung sowie eine günstige räumliche Zuordnung der städtebaulichen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen.

Für das ehemalige Bauerngehöft E.-Fischer-Straße sowie die unmittelbaren Randbereiche wurde bereits 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08

„Wohnpark E.-Fischer-Straße“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.

Ziel dieser Planung ist die Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes rund um das ehemalige Bauerngehöft einschließlich seiner ruinösen Stallanlagen durch die Errichtung einer Wohnanlage.

Planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung eines dörflichen Mischgebietes ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, für angrenzende Bereiche, die im rechtswirksamen FNP noch ohne Flächenausweisung dargestellt sind, eine Flächenzuordnung vorzunehmen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
- Bolz-/Spielplatz E.-Fischer-Straße
- Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Da es sich bei diesen Bereichen, um faktische Grünflächen handelt, die ebenfalls im Rahmenplan Wendorf, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im Sept. 2005, als Grünflächen überplant sind, ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Grünfläche gewählt worden.

Die hierdurch ebenfalls überplante Garagenanlage bleibt durch diese Ausweisung in Ihrem Bestand unberührt.

1.5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

1.5.1 Wohnbaufläche

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung eines Wohngebietes verbunden sind, werden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ geprüft und bearbeitet.

Altlasten

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes besteht hier ein Altlastenverdacht. Für die Ausweisung einer Wohnbaufläche ist es zwingend erforderlich, für die Flächen mit ehemaligen Stallungen, Dung-, Dünger- oder Pflanzenschutzmittellagerung und Garagen sowie Abfallablagerungen ein Altlastenverdacht auszuräumen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ wurde im Plangebiet und im Randbereich der Boden auf Altlasten untersucht. (siehe

Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Kenn.-Nr. 105-C-13, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, 16.12.2013)

Über diese orientierende Altlastenuntersuchung wurde sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse am Standort gegeben sind und die Ausweisung einer Wohnbaufläche gerechtfertigt ist.

1.5.2 Grünfläche

Die Ausweisung von Grünflächen stellt für einen Teil der Flächen

- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
- Bolz-/Spielplatz E.-Fischer-Straße,
- Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche die tatsächliche Nutzung dar.

Dieser gesamte Grünbereich unterteilt den Stadtteil Wendorf in den Stadtteilbezirk Seebad Wendorf und in den Stadtteilbezirk Mittel Wendorf.

Integrierte Wegebeziehungen von der R.-Breitscheid-Straße „Kiek in“ über das Wendorfer Wäldchen durch den Grünzug entlang der geplanten Wohnbaufläche (ehemaliges Bauerngehöft) sowie entlang der Baufläche Seebad Wendorf zum Ostsee-Radfernweg erschließen den Fußgängern neue Naherholungsmöglichkeiten.

Des Weiteren bildet der Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche eine wichtige klimatische Lüftungsschneise für das gesamte Wohngebiet Wendorf.

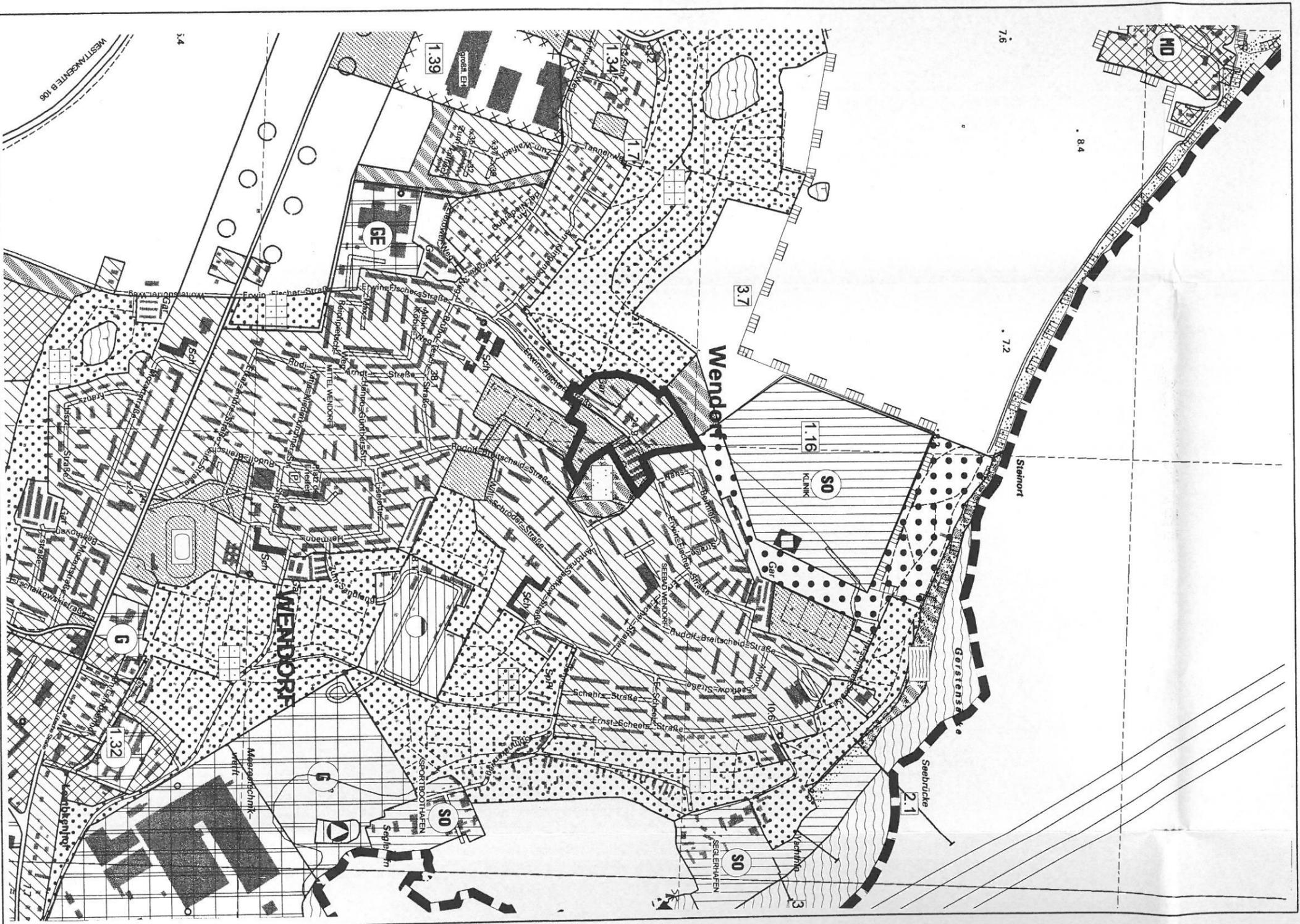
Für den Bereich der vorhandenen Garagen, der sich innerhalb dieses Grünzuges befindet, stellt die Ausweisung einer Grünfläche auch einen Bestandsschutz für die nächsten Jahre dar. Weitere Bauabsichten sind hier unzulässig. Allerdings ist nach Aufgabe und Rückbau von Garagen die Entwicklung einer Grünverbindung beabsichtigt.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	4,6 ha	100	%
1. Wohnbaufläche	1,7 ha	36,9	%
2. Grünfläche	2,9 ha	63,1	%

PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BaugB)

- ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE -



ZEICHEN PLANUNG

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



SONSTIGE PLANUNG



- Bauges (BGBl. Innene)
- Verord BauNv (BGBl. Innene)
- Lande 18. Ap Bereir (GVOI)
- Komtr (GVOI)
- Verord (Planz)

