

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Barnekow  Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV12/2010-167 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 16.06.2010 Einreicher: Bürgermeisterin
<b>Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße" der Hansestadt Wismar</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö Barnekow	01.09.2010 Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften
Ö	15.09.2010 Gemeindevertretung Barnekow

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Barnekow stimmt dem Entwurf des B-Plans Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ der Hansestadt Wismar zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

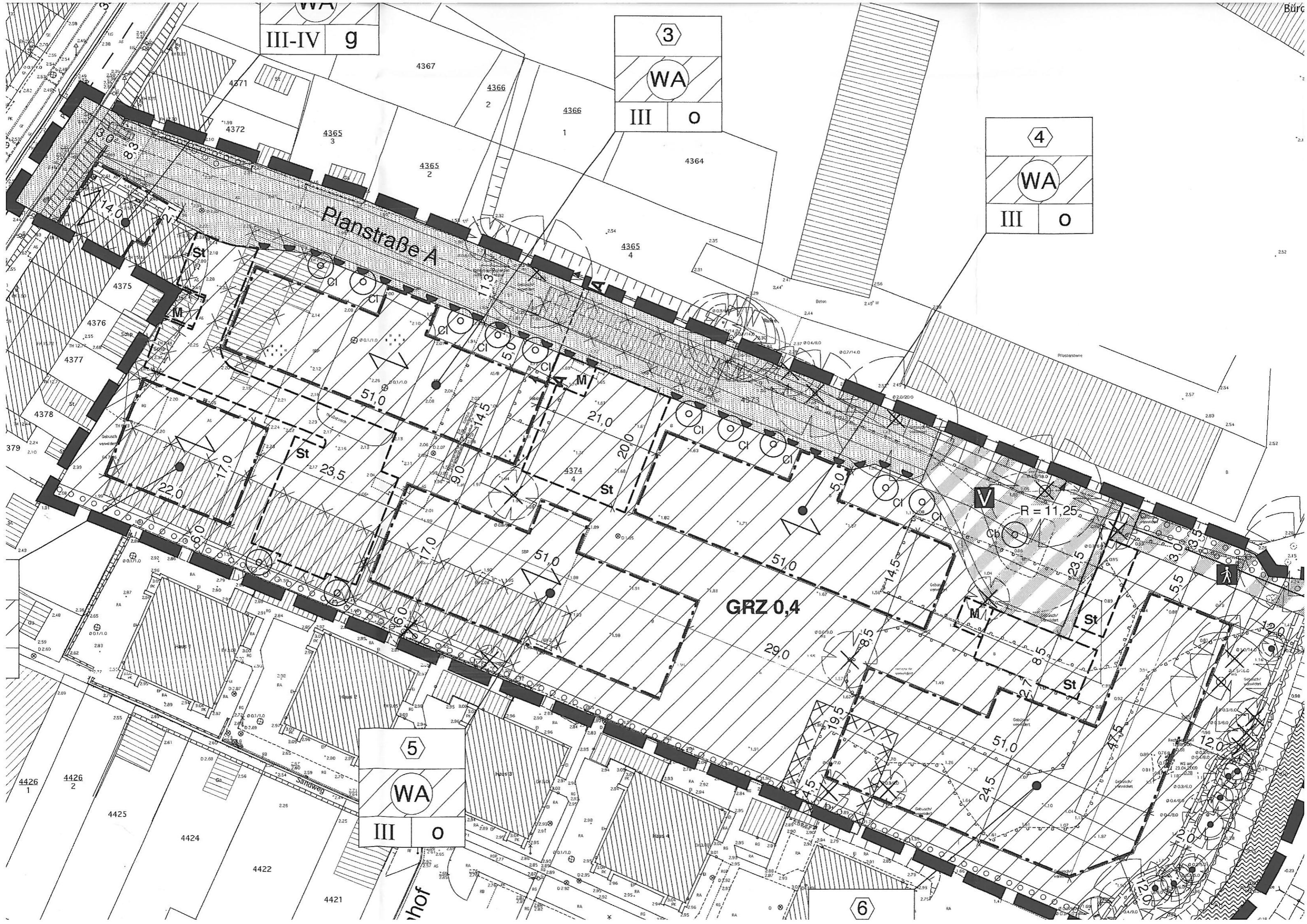
### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Barnekow hat als Nachbargemeinde die Möglichkeit Stellung zum Entwurf des B-Plans Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ der Hansestadt Wismar zu nehmen.

### **Anlage/n:**

- Auszug Planzeichnung
- Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmennthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



## Zeichenerklärung zu Teil A Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl hier 0,4

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Hinweis: Für die Definition der Vollgeschosse ist der § 87 Abs. 2 LBauO M-V vom 18.04.06 anzuwenden.

### Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- g** Geschlossene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

(§ 9 (1) 11 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Fuß- und Radweg
- verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

**—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

(§ 9 (1) 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzgebot für Bäume  
Festsetzung zur Anpflanzung bestimmter Baumarten: Cl Crataegus laevigata (Rotdorn)  
Cb Carpinus betulus (Hainbuche)

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Erhaltungsgebot für Bäume

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 (1) 22 BauGB)

St hier: Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen  
M hier: Sammelstandort für Abfallbehälter

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
hier: Gehrecht für die Allgemeinheit

(§ 9 (5) 3 BauGB)

Altlastenverdachtsfläche

(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 (1) 2 BauGB)

festgesetzte Firstrichtung des Hauptdaches

(§ 9 (1) 2 BauGB)

### Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude im Bestand

(§ 9 (1) 2 BauGB)

zukünftig entfallendes Gebäude

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Böschung (Bestand)

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baum (Bestand)

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baum, zu fällen bei Planungsumsetzung

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Flurstücksgrenze

(§ 9 (1) 2 BauGB)

4374/4 Flurstücksnummer der Flur 1 der Gemarkung Wismar

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Nummerierung des Baufensters

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Brücke für Fußgänger- und Radfahrer

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Kennzeichnung des Planausschnittes in der Planzeichnung

(§ 9 (1) 2 BauGB)

### Nachrichtliche Darstellung

Fahrbahn der Planstraße A

(§ 9 (1) 2 BauGB)

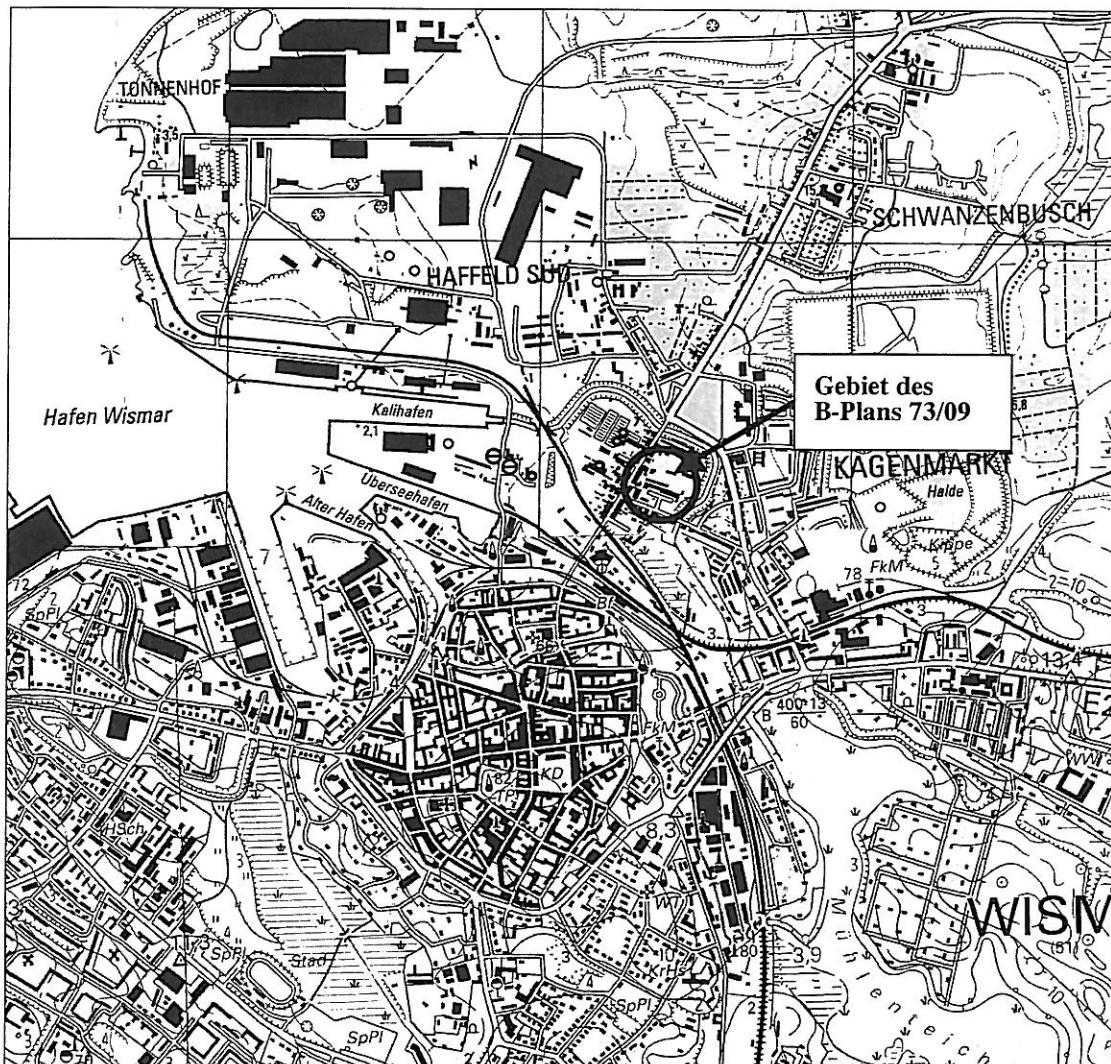
(§ 9 (1) 2 BauGB)

**Entwurf der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 73/09  
„Seniorenwohnanlage Poeler Straße 51“  
mit Umweltbericht**

**Für den Bereich „Poeler Straße, Rabenhof, Wallensteingraben“  
Hansestadt Wismar**

Stand Mai 2010

Fassung für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB



Hansestadt Wismar, Bauamt, Kopenhagener Str. 1, 23966 Wismar

Bearbeitung durch:

**Plankontor Stadt und Land GmbH**

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Mail: [plankontor-hamburg@t-online.de](mailto:plankontor-hamburg@t-online.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Tel.: 040-39 17 69 / Fax: 040-39 17 70

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Stadtplaner/SRL, Dipl. Geoökol. Stefan Skradde

### 3.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan wurde durch die Darstellung des Bereiches zwischen der Poeler Straße und dem Wallensteingraben als Wohnbaufläche eine Umstrukturierung dieses ehemals stark gewerblich geprägten früheren Vorstadtbereiches zu einem innenstadtnahen Wohngebiet vorbereitet. Ebenso wie das nördlich vom Plangebiet angrenzende ehemals gewerblich geprägte Gebiet, ist auch die Fläche des Bebauungsplanes Wismar 73/09 im Bestand 2009 durch einen langen Leerstand der ehemals gewerblich genutzten Flächen und Gebäude geprägt.

Nach einem längeren Leerstand der Anlagen auf dem Grundstück Poeler Straße 51 wurde das Grundstück an einen neuen Bauträger verkauft, der dort beabsichtigt, eine Seniorenwohnanlage zu bauen, die aber planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Eine Betreuung dieser Seniorenwohnanlage soll dann durch denselben Wohlfahrtsverband erfolgen, der auch die angrenzende Altenwohnanlage "Rabenhof" betreut. Damit fügt sich diese geplante Entwicklung in die Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche ein und die Planung steht in Übereinstimmung mit der schon 1999 begonnenen verbindlichen Bauleitplanung des VEP 23/99 in der direkten Nachbarschaft, die für dieses Gebiet eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen hatte. Der VEP 23/99 wurde aufgrund Nichteinhaltung zeitlicher Rahmenbedingungen durch den Vorhabenträger am 28.05.2009 aufgehoben. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt im Bereich des ehemaligen VEP 23/99 die Aufstellung des Bebauungsplanes 78/10 zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.

Zur Realisierung der geplanten Wohnanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 73/09 mit seniorenfreundlichen Wohnungen in dem früher gewerblich geprägten Bereich war es erforderlich, auf der Grundlage des von dem neuen Grundeigentümer geplanten Projektes, eine neue verbindliche Bauleitplanung zu beginnen. Der zukünftige Grundeigentümer, die ewp Bau GmbH & Co. KG, 19243 Wittenburg, hat mit Schreiben vom 18.12.2008 bei der Hansestadt Wismar die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Umsetzung des geplanten Projektes einer Seniorenwohnanlage im Bereich Poeler Straße 51 beantragt. Am 26.02.2009 hat dann die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 07. März 2009 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht.

### 4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (Stand Januar 2009) wird die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und Tourismusentwicklungsraum eingestuft. Im Jahre 2009 hatte Wismar ca. 44.750 Einwohner. Als kreisfreie Stadt ist Wismar umrahmt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mit Grevesmühlen als Kreisstadt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind in ca. 45 km westlicher Entfernung die Hansestadt Lübeck (Schleswig-Holstein), in ca. 25 km südlicher Entfernung die Landeshauptstadt Schwerin und in ca. 45 km nordöstlicher Entfernung die Hansestadt Rostock.

Westmecklenburg soll sich als überregional bedeutsamer Logistikstandort entwickeln. Dazu sollen die großräumigen und überregionalen Verkehrsanbindungen gesichert und ausgebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für die seeseitige Anbindung des Seehafens Wismar in Verbindung mit der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit. Wismar ist über die Autobahn A 20 überregional mit den Hansestädten Lübeck und Rostock und über die B 106 mit der Landeshauptstadt Schwerin verbunden. Über die A 20 und weiterführend über die A1 ist Wismar auch an den Hamburger Hafen angebunden. Des Weiteren ist Wismar über die A 14 an die A 24 und somit