

Erläuterungsbericht (§ 5 (5) BauGB)
zur
14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
„Umwandlung von Gewerbefläche und Grünfläche in Wohnbauland im Bereich
Poeler Straße/Rabenstraße/Philosophenweg“

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer Sitzung am 25. 11. 1993 beschlossen, für den Bereich der Gewerbefläche und der Grünfläche im Bereich Poeler Straße/Rabenstraße/Philosophenweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der größere Teil dieses Bereiches stellt sich derzeit als eine gewerbliche Brachfläche dar und ist von der Seite des Philosophenweges als städtebaulicher Missstand wahrnehmbar. Mit der Umwandlung des Flächennutzungsplanes kann diese Fläche einer neuen Nutzung und Verwertung zugeführt werden.

Der kleinere Teil an die Rabenstraße angrenzend wurde bereits gemäss Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22/98 mit einer altengerechten Wohnanlage bebaut. Für diesen Bereich ist der Flächennutzungsplan entsprechend an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Das Plangebiet umfasst ca. 3,7 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt der Hansestadt Wismar und schließt die Gewerbeflächen von ehemaligen Betrieben im Hofbereich der Wohnbebauung an der Poeler Straße sowie ehemalige Gartenflächen mit bereits neu errichteter altengerechter Wohnanlage an der Rabenstraße ein.

Es wird begrenzt:

im Norden:	durch den Mühlenbach entlang des Philosophenweges
im Südosten:	durch den Mühlenbach entlang der Rabenwiese
im Südwesten:	durch die Rabenstraße
im Nordwesten:	durch die Wohnbebauung östlich der Poeler Straße

1.3 Einordnung der Planung

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16. 11. 1990 genehmigt worden.

Voraussetzung für die Umwandlung von Gewerbefläche und Grünfläche in Wohnbauland im Bereich Poeler Straße/Rabenstraße/Philosophenweg ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und vollständig im Einzugsbereich des Jahrhunderthochwassers. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung dieses Bereiches ist in der verbindlichen Bauleitplanung die Altlastenproblematik zu prüfen.

2. Ziel der Planung

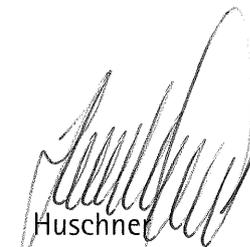
Mit der Umwandlung von Gewerbe- und Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Poeler Straße/Rabenstraße/Philosophenweg kann sich eine altstadtnahe Fläche zu einem neuen Wohnbereich entwickeln. Der Bedarf an Wohnungen in günstiger Lage ist nach wie vor vorhanden. Gewerbliche Brachflächen können somit zurückgebaut und die Uferbereiche des Mühlenbaches mit attraktiver Grüngestaltung in die Wohngebietsplanung einbezogen werden.

Arbeitsvermerke:

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.01.2004

Wismar, den 05.02.2004


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar


Huschne
Amtsleiter
Bauamt