

ERLÄUTERUNGSBERICHT
(§ 5 (5) BAUGB)

zur

15. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT WISMAR

"UMWANDLUNG VON LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHE, TEILEN DES DORFGEBIETES UND GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAULAND, MISCHGEBIET UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH HINTER WENDORF"

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 16.12.93 beschlossen, für den Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche, Teile des Dorfgbietes und der Grünfläche im Bereich Hinter Wendorf eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

In den überschlägigen Ermittlungen des Wohnflächenbedarfs für die Hansestadt Wismar weist das Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin im August 1993 ein Defizit an Wohnbauland für ca. 9.500 WE nach.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ausgewiesenen Wohnbauflächen sind nicht in der Lage, den aufgezeigten Wohnflächenbedarf abzudecken. Auch Verdichtungsbebauungen in der Stadt können nur einen sehr geringen Anteil der erforderlichen Wohnbauflächen stellen.

Es müssen vielmehr weitere Flächen für den Wohnungsbau erschlossen werden.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, den zur Zeit im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche, als dörfliches Mischgebiet und als Grünfläche dargestellten Bereich in Hinter Wendorf in Wohnbauland umzuwandeln.

Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohnungsbaugebieten nimmt die Hansestadt Wismar Vorsorgeverpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen wahr und wird gleichzeitig ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum gerecht.

Das Plangebiet umfaßt ca. 75 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar und schließt die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Teile des Dorfgbietes Hinter Wendorf sowie den dazwischen befindlichen Grünstreifen ein.

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch das südlich der Zierower Landstraße gelegene Niederungsgebiet Teufelsgrund
- im Osten: durch die Zierower Landstraße
- im Süden: durch die Bundesstraße B 105 / Europastraße E 22 und
- im Westen: durch die westliche Stadtgrenze der Hansestadt Wismar.

1.3. Einordnung der Planung

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde am 16.11.90 genehmigt worden.

Voraussetzung für die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Dorfgbiet und Grünfläche in Wohnbauland im Bereich Hinter Wendorf ist die 15. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar .

Der im genehmigten Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellte Grenzverlauf zum Landschaftsschutzgebiet im Bereich Hinter Wendorf spiegelt die einstweilige Sicherung von Landschaftsschutzgebieten aus dem Jahr 1990 wider.

Die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet "Küstenlandschaft der Wismar-Bucht" ist durch die untere Naturschutzbehörde in einem Schreiben vom 21.11.94 bestätigt worden.

Der neue Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich entspricht der Verordnung zum LSG "Wismar-Bucht/West", welche am 03.11.95 von der Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar unterzeichnet wurde und seit dieser Zeit nach erfolgter Bestätigung durch das Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz im Innenministerium zur Veröffentlichung vorliegt. (x)

In der Planzeichnung wurde die Kennzeichnung der ehemals durch die Betriebsgemeinschaft Zierow genutzten Flächen als Altlastenverdachtsfläche vorgenommen. Ursache hierfür sind die darauf befindlichen und seit einiger Zeit stillgelegten landwirtschaftlichen Anlagen. (x)

Ein vorläufiges Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, aufgestellt am 26.06.95 durch den Ingenieur für Baugrund J. Buchheim in Zusammenarbeit mit dem Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Dr. Krengel GmbH, haben den Altlastenverdacht bisher allerdings nicht bestätigt. Um jedoch sicher zustellen, daß von eventuell dennoch vorhandenen Altlasten keine Gefährdung für die vorgesehene Wohnnutzung ausgehen kann, wurde zwischen der Hansestadt Wismar und dem Besitzer des entsprechenden Grundstücks (Flurstücks-Nr. 3109) ein Vertrag über Altlastenuntersuchungen und Sanierung auf den ehemals durch die Betriebsgemeinschaft Zierow genutzten Flächen geschlossen.

2. Planungsabsichten

Ziel der vorliegenden Planung ist, entsprechend der großen Nachfrage nach Wohnungen einen zusätzlichen Standort für Eigenheimbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie für die kontinuierlich Errichtung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus zu erschließen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" im Parallelverfahren erarbeitet.

Entsprechend dieser Planung ist die Umwandlung der Flächen innerhalb des Plangebietes zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes differenziert in Wohnbaufläche, Mischgebiet und Grünfläche ausgewiesen.

3. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Dieser Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.04.1995.

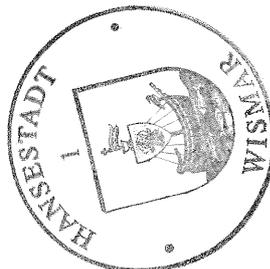
Mit der Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 22.08.1995 wurde eine Maßgabe und eine Auflage erteilt. Zur Erfüllung dieser Maßgabe und der Auflage wurde der Erläuterungsbericht in den mit (X) gekennzeichneten Absätzen geändert durch den Ändernden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.11.1995.

Hansestadt Wismar, den

Rommann

Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

Ulrich



Huschner

Huschner
Amtsleiter Stadtbau-
u. Planungsamt