

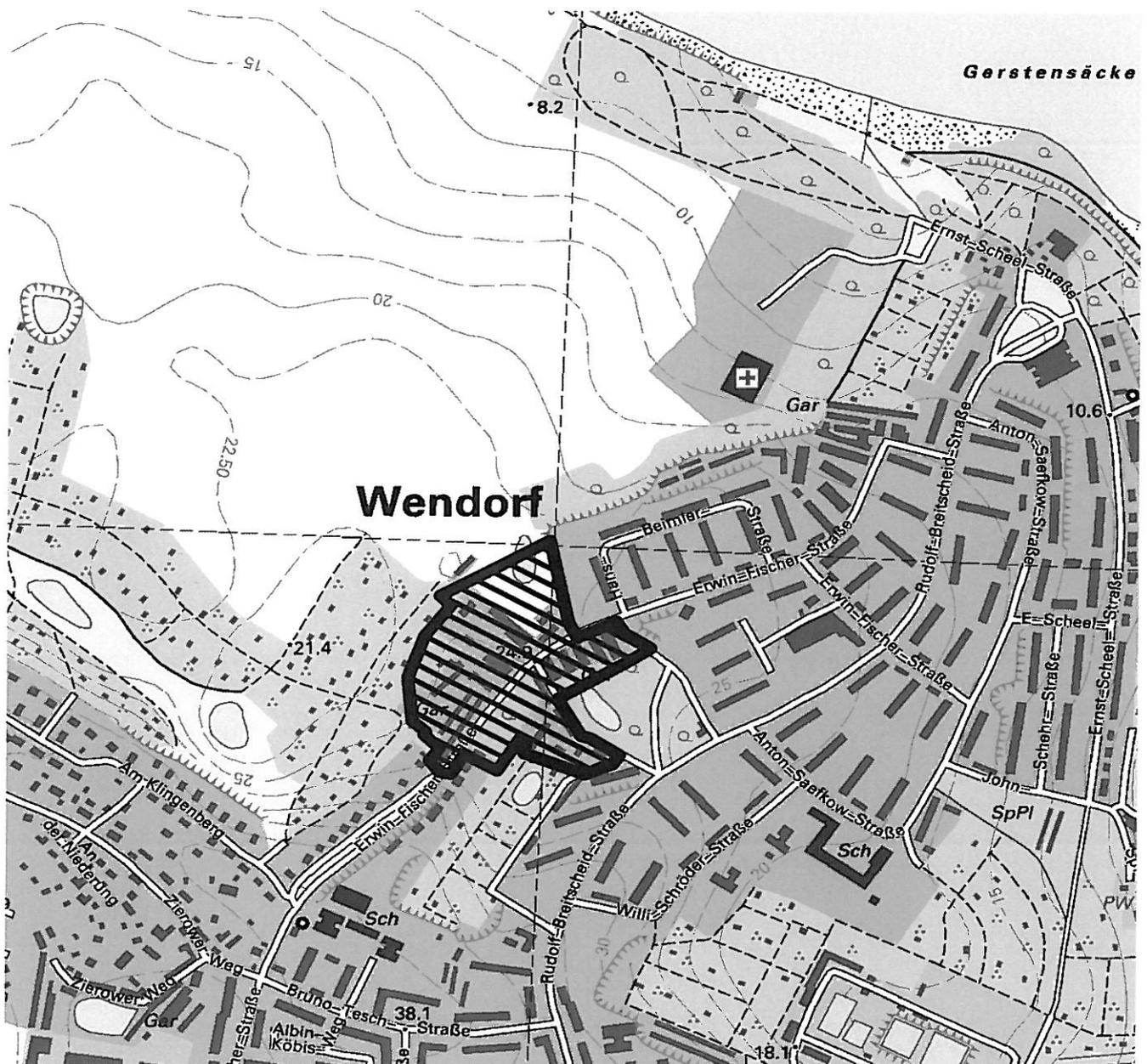
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

ZUR 57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND
GRÜNFLÄCHE IM BEREICH E.-FISCHER-STRAßE"

SEPTEMBER 2014



Inhaltsverzeichnis

1 – VERFAHRENSABLAUF

2 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

3 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

**4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

1 - VERFAHRENSABLAUF

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ ist nach Genehmigung durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg am 20.08.2014 mit Ablauf des 20.09.2014 rechtswirksam.

Am 29.08.2013 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Verfahrens zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Zeit vom 04.09.2013 bis 09.10.2013 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 15.01.2014 bis 17.02.2014 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Planentwurf erfolgten frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 09.09.2013 bis 16.09.2013 und gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss der Bürgerschaft vom 27.03.2014 in der Zeit vom 14.04.2014 bis 20.05.2014.

Am 26.06.2014 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung öffentlicher und privater Belange den Abschließenden Beschluss zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans.

2 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

Ziel der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für die Errichtung eines Wohngebietes auf einer innerstädtischen brach liegenden Bauernstelle die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen; das heißt die Umwandlung von dörflichem Mischgebiet in Wohnbaufläche zu vollziehen.

Des weiteren sollten Flächen, die bislang keine Flächendarstellungen im FNP besaßen, offiziell gemäß des Bestandes der Grünflächenausweisung zugeordnet werden.

Parallel erfolgte für eine Teilfläche der vorliegenden Planung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

3 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt, dem folgende Aussagen zu entnehmen sind.

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung von dörflichem Mischgebiet in Wohnbaufläche und Grünflächen kann festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt.

Die bisherige Flächennutzung als Bauernstelle wurde schon vor vielen Jahren in der Nutzung aufgegeben. Die Gebäudesubstanz ist marode und verfallen. Die benachbarten Garagen nicht mehr genutzt und zur wilden Müllablagerung zweckentfremdet worden.

Durch die zukünftigen ein – und teilweise zweigeschossigen Wohngebäude wird die Brachfläche wiedergenutzt und in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.

Durch die geplante Bebauung im „Wohnpark E-Fischer-Straße“ wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt. Entsprechend den Zielsetzungen der Fachprogramme wird eine Revitalisierung ehemals genutzter Brachflächen für einen sparsamen Umgang mit vorhandenen Böden / versiegelten Flächen, angestrebt.

Der Erhalt von vitalen und standsicheren Großbäumen ist im Plangebiet vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Gleichfalls ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen geplant, die zur Grünflächenvernetzung größtenteils mit Erholungsfunktion angedacht sind.

Durch die Aufwertung des Teichbiotops , die Entschlammung und die durchgängige Verbindung zu den vorhandenen Teich/Wasserflächen, in der unmittelbaren Nachbarschaft, kommt es zu einer erheblichen Verbesserung im Abflussverhalten und in der Nutzungsfunktion. Das anfallende Regenwasser des B -Plangebietes kann in den vorhandenen Teichen aufgefangen werden.

Gleichzeitig bietet die Renaturierungsmaßnahme zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna in diesem Gebiet. Der gesamte Bereich ist der sukzessiven Entwicklung im naturschutzrechtlichen Sinne vorbehalten.

Der bisherige Ball – und Tobepplatz wird entsprechend der Neuansiedlung des Wohnparkes an der E-Fischer Strasse eine Überarbeitung und Neuausstattung erfahren, um ihn in seiner Spielfunktion und Gestaltung aufzuwerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Fläche der ehemaligen Bauernstelle weiter zu einer Ruderalfläche entwickeln und die baufälligen Gebäude und Garagen dienen weiterhin einer zweckentfremdeten Nutzung und stellen Gefahrenquellen dar.

Bei der bisherigen Flächennutzung wird es keine Änderung des städtebaulichen Missstandes geben und ebenso keine Sicherung der vorhandenen Grünflächen für eine angestrebte zukünftige Flächenvernetzung mit weitestgehender Erholungsfunktion.

Die vorgelegte Planungslösung stellt demnach aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzungen eine Planungsalternative dar, die auf Dauer gesehen, als umweltverträglich eingeschätzt wird und die Sicherung und Erweiterung zukünftiger Grün- und Freiflächen darstellt.

4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde eine Anregung geäußert, die in der weiteren Planung Berücksichtigung fand.

Die Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg machte darauf aufmerksam, dass im Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

sicher zu stellen sind.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ wurden bereits im Zuge des Planverfahrens Entsorgungsmaßnahmen sämtlicher, illegaler Abfälle sowie Gebäudeabbrüche unter gutachterlicher Begleitung (Büro IUQ Dr. Krengel GmbH) durchgeführt.

Vor der abschließenden Beschlussfassung zur 57. FNP-Änderung lag somit ein Endbericht zur Altlastenuntersuchung vom 15.05.2014 vor, auf dessen Grundlage der ausreichende Nachweis für eine Sicherstellung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante Wohnnutzung erbracht wurde.

Wismar, den 22.09.2014



Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar