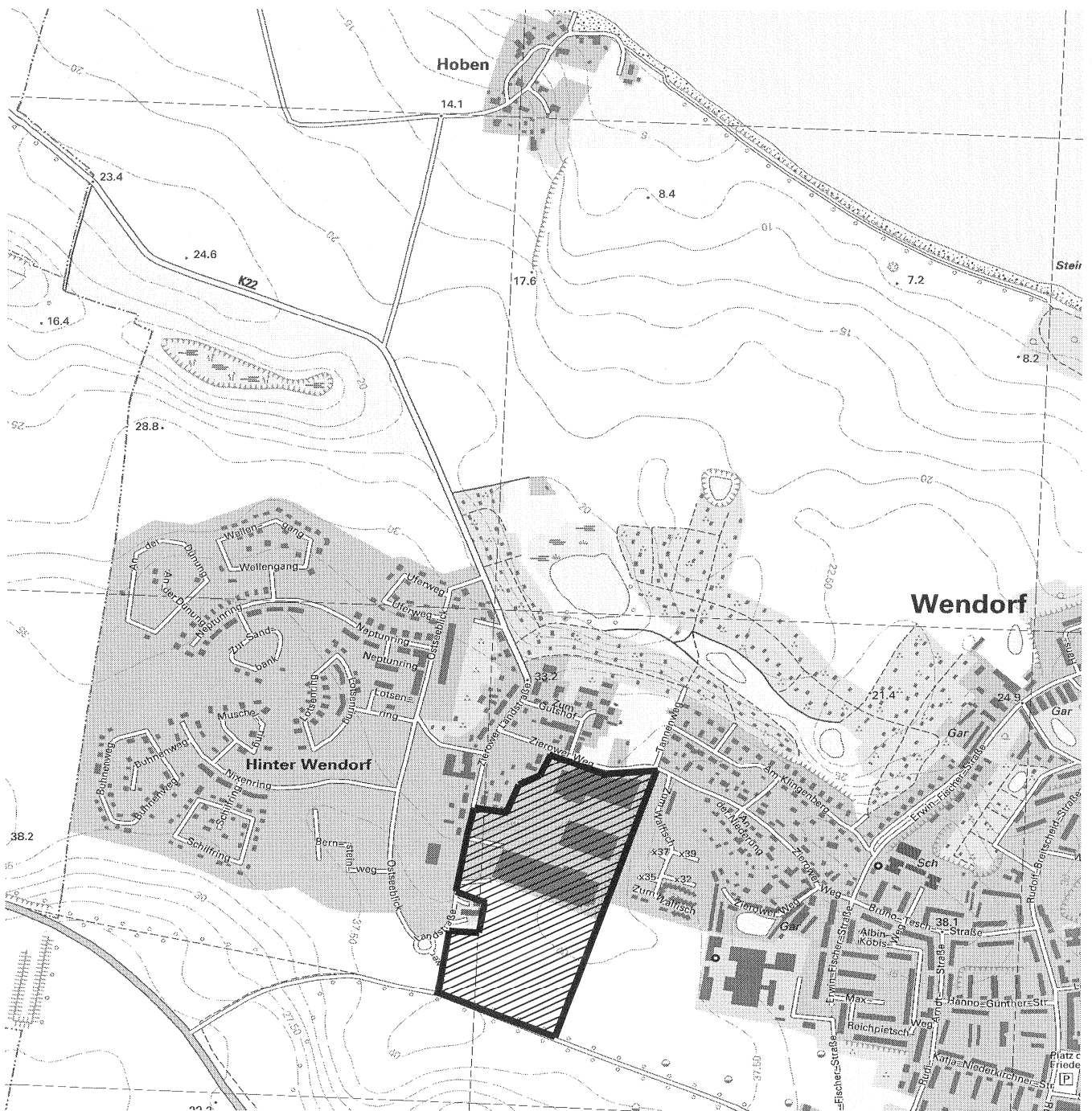


BEGRÜNDUNG

ZUR 39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**"UMWANDLUNG VON SONDERBAUFLÄCHE,WOHNBAUFLÄCHE,
GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN
EIN SONDERGEBIET "GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL"
IM BEREICH HINTER WENDORF"**

RECHTSWIRKSAMKEIT: MÄRZ 2006



Inhaltsverzeichnis

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Bestandsanalyse
- 1.5. Planungsabsichten und Ziele
- 1.6. Planungsinhalt
- 1.7. Städtebauliche Zahlen und Werte

2 - Umweltbericht

- 2.1 Einleitung
- 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.3 Zusätzliche Angaben

Ausfertigungsvermerk

Quellenverzeichnis

Folgende Unterlagen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ erarbeitet wurden, dienen als Grundlage für die vorliegende 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar. Sie sind der Verfahrensakte als Anhang beigelegt.

1. Einzelhandelsfachplan vom Mai 2002, erstellt durch das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung Junker und Kruse, Dortmund, und beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.05.2002
2. Hydrogeologisches Gutachten vom 17.04.2000, erstellt durch HGN Hydrogeologie GmbH, Schwerin
3. Schalltechnisches Gutachten vom 05.07.2002, erstellt durch AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld
4. Umweltbericht , vom August 2002 , erstellt durch Planungsbüro igr AG, Erfurt

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer Sitzung am 27.03.1991 die Aufstellung sowie am 27.01.2000 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ beschlossen.

Aufgrund der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommenen Nutzungsänderungen besteht die planungsrechtliche Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Sonderbaufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und Grünfläche/AGLF (Ausgleichsfläche) im Bereich Hinter Wendorf ist erforderlich.

Hierzu hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 25.08.2005 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar, inmitten der Wohngebiete Mittel Wendorf und Hinter Wendorf. Es erstreckt sich über den Bereich des bereits bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Marktkauf in Hinter Wendorf einschließlich der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die genaue Lage und der Umfang des Gebietes sind aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung ersichtlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch den Zierower Weg
im Osten: durch das Wohngebiet Zierower Weg
im Süden: durch die B 105
im Westen: durch die Zierower Landstraße

1.3. Einordnung der Planung

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

Darin ist das Plangebiet der 39. Änderung als Sonderbaufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Sondergebietsnutzung dieser Flächen gemäß des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Hinter Wendorf“ ist die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sonderbaufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und Grünfläche (AGLF) im Bereich Hinter Wendorf“.

1.4. Bestandsanalyse im Geltungsbereich

Sonderbaufläche

Mit der Darstellung dieser Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan positionierte sich die Hansestadt Wismar, im Bereich Hinter Wendorf für den gesamten westlichen Einzugsbereich der Stadt als Mittelzentrum für die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrum die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Diese Fläche befindet sich bereits in Sondergebietsnutzung.

Wohnbaufläche

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche sollte der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Eigenheimgebietes dienen. Ein Teil dieser Fläche wurde mit Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums gemäß Festsetzungen des 1993 genehmigten Bebauungsplanes überbaut.

Grünfläche

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche war als eine zu entwickelnde Grün- und Ausgleichsfläche zwischen der geplanten Wohnbau- und der geplanten Sonderbaufläche vorgesehen. Ein Teil dieser Fläche wurde mit Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrum gemäß Festsetzungen des 1993 genehmigten Bebauungsplanes überbaut.

Fläche für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wurde stets landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit an eine Firma verpachtet, die auf den Flächen Erdbeer- und Blumenanbau betreibt.

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel:

1. zukunftsorientierte Flächennutzungen planungsrechtlich vorzubereiten
2. den tatsächlichen Bestand der Flächennutzungen mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan in Übereinstimmung zu bringen

Zu 1.

Der Bebauungsplan Nr. 13/91 wurde im Mai 1993 mit Maßgaben genehmigt. Zur Erfüllung der Maßgabe – Sicherung der Herstellung von Ausgleichsflächen – hat die Bürgerschaft auf ihrer Sitzung am 27.01.2000 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Ausdehnung des Plangebietes auf die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Bebauung Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Marktkauf und der B 105 besteht die Möglichkeit, auf diesen Flächen die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen. Die Grundstücksgesellschaft des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Marktkauf hat für diesen Zweck die Grundstücke bereits erworben. Da diese Flächen im Flächennutzungsplan jedoch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, besteht das Erfordernis der Änderung in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche.

Des weiteren plant das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Marktkauf zur Stabilisierung des Standortes Hansestadt Wismar als Mittelzentrum (überregional) und zur Qualifizierung des Stadtteilzentrums Wendorf (regional) die Erweiterung ihres Warensortimentes sowie die Abrundung der bereits vorhandenen Sondergebietsfläche.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung spricht für eine angemessene Vergrößerung der Sondergebietsfläche der Erlass über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom Juli 1995. Darin heißt es unter Bezug auf die Planungsziele im Landesraumordnungsprogramm „... die Sanierung oder Revitalisierung bestehender Sondergebiete hat gegenüber der Erschließung neuer Gebiete Vorrang...“ (s.a. Nr. 5.1 Abs. 3 LROP).

Der Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar von 2000 weist einen derzeitigen Bestand an Verkaufsraumfläche in der Hansestadt Wismar von 91.000 m² aus.

Bei der Prognostizierung zukünftiger Verkaufsraumfläche wird ein weiterer Bedarf von max. 9.900 m² Verkaufsfläche ermittelt.

Auf das nicht-innenstadtrelevante Sortiment Möbel- und Einrichtungsbedarf entfällt ein künftiger Bedarf von max. 4.700 m².

In Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 13/91 ist geplant, auf das Warensortiment sowie die Größe der Verkaufsraumfläche des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Marktkauf regulierend Einfluss zu nehmen, so dass dem Einzelhandelsgutachten der Hansestadt Wismar mit seinem formulierten Ziel – Stärkung der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels – Rechnung getragen wird.

Zu 2.

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Marktkauf wurde gemäß der Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 13/91 als ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ errichtet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für diesen Planbereich jedoch in Teilgebieten über den Kernbereich „Sonderbaufläche“

hinaus noch folgende Flächenutzungen dar: Sonderbaufläche, Wohnbaufläche, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft.

Eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes durch die Einarbeitung des tatsächlichen Bestandes des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ für den Bereich Hinter Wendorf ist in diesem Zuge sinnvoll.

1.6. Planinhalt

Das Plangebiet der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Sondergebietsfläche und dazugehörige Grünfläche/Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Beide Nutzungsarten werden über die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13/91 „Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ in Hinter Wendorf“ konkretisiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits für die Belange der Trinkwasserschutzzone II ein Hydrogeologisches Gutachten, für die Belange des Lärmschutzes ein Schalltechnisches Gutachten, des weiteren ein Verkehrsgutachten sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Gutachten bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu dieser Planung.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zwei im Jahre 2000 neu errichtete Trinkwasserbrunnen als Folgemaßnahme der Planung und Realisierung des Kreuzungsausbaus Lübsche Straße/Erwin-Fischer-Straße nachrichtlich in die Planung übernommen.

Sie sind als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen -Bereiche der Trinkwasserschutzzone I- ausgewiesen.

1.7. Städtebaulichen Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	12,28 ha	100 %
1. Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	9,18 ha	74,76 %
2. Grünfläche /Ausgleichsfläche	3,10 ha	25,24 %

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, umgeben von Mischgebieten im Westen bzw. Wohngebieten im Norden und Osten, nach Süden Flächen für die Landwirtschaft in Trinkwasserschutzzone II, diese im Westen angrenzend an Tankstelle.

Das jetzt 6,90 ha große Sondergebiet soll nach Süden um 2,28 ha erweitert werden. Es wird im Norden und Westen unmittelbar, im Süden mittelbar durch Haupterschließungsstraßen begrenzt.

2.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung

LNatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt.

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

Es haben alle Ziele des Umweltschutzes Berücksichtigung gefunden.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 S.1):

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete , die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

- Pflanzen und Tiere

Im Westen der zukünftigen Ausgleichfläche befindet sich ein Stillgewässer mit Kopfweiden, das Lebensstätte schützenswerter Arten sein könnte.
Östlich des Einzelhandels befindet sich eine dichte Gehölzpflanzung auf einem Lärmschutzwall

- Boden

Intensiv landwirtschaftlich genutzter lehmiger Sand bis Lehm.

- Wasser

Die überbaubaren Flächen befinden sich am Rand und die zukünftige Ausgleichsfläche in Trinkwasserschutzzzone II.

- Klima/ Luft

Kaltluftentstehungsgebiet geringer Produktionsrate infolge landwirtschaftlicher Nutzung.
Luftvorbelastung durch Hauptverkehrsstraßen

- Landschaft

Lt. Landschaftsplan schließt sich an den Siedlungsrand nach Süden ein typischer Landschaftsraum mit mittlerem Erholungspotential an.

- biologische Vielfalt

Es ist keine biologische Vielfalt vorhanden.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.

- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind

Es sind an der Erweiterungsfläche im Süden des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel keine Nutzungen durch den Menschen vorhanden.

- **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Dies trifft zu.

- **die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Keine Angaben vorhanden

- **die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen**

Südlich des Einzelhandelsgebietes sind Pufferflächen ausgewiesen.

- **die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten**

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

- **Pflanzen und Tiere**

Das Stillgewässer befindet sich in der zukünftigen Ausgleichfläche.
Schützenswerte Arten sind nicht gefährdet.

- **Wasser**

Lt. Hydrogeologischem Gutachten hat die Grundwasserüberdeckung eine sehr hohe Gesamtschutzfunktion.

- **Boden**

Es werden 2,28 ha wertvolle Ackerfläche versiegelt.

- **Luft/Klima**

Lt. UVP zum B-Plan 13/91 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Hinter Wendorf“ ist das potentielle Kaltluftentstehungsgebiet aufgrund der Strömungsparameter hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion unbedeutend.

- **Landschaft**

Der Übergang von der Stadt zur Landschaft wird nunmehr klar definiert.

- **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind.**

Lt. schalltechnischem Gutachten zum B-Plan 13/91 ist die geplante Erweiterung

des Sondergebietes unkritisch.

Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Landwirtschaftsflächen weiterhin intensiv genutzt.

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die südlich der Erweiterungsfläche angrenzende Ausgleichfläche wird die Biotopschutz- und Biotopverbundfunktion verbessern.
Mängel in der Ortsrandgestaltung können nun beseitigt werden.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

2.3 Zusätzliche Angaben:

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Es wurden verschiedene Gutachten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurden, herangezogen.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht.
Die Behördenbeteiligung brachte keine umweltrelevanten Erkenntnisse, die nicht schon vorhanden gewesen wären.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist auch kein Monitoring erforderlich.

c) Zusammenfassung

Durch Berücksichtigung von Schutzzonen und schutzwürdigen Bereichen konnten erhebliche Umweltbeeinträchtigungen vermieden werden.
Durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in eine Ausgleichfläche wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten.

Ausfertigungsvermerke:

Die vorliegende Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 15.12.2005 gebilligt.

Wismar, den 17.03.2006



R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

