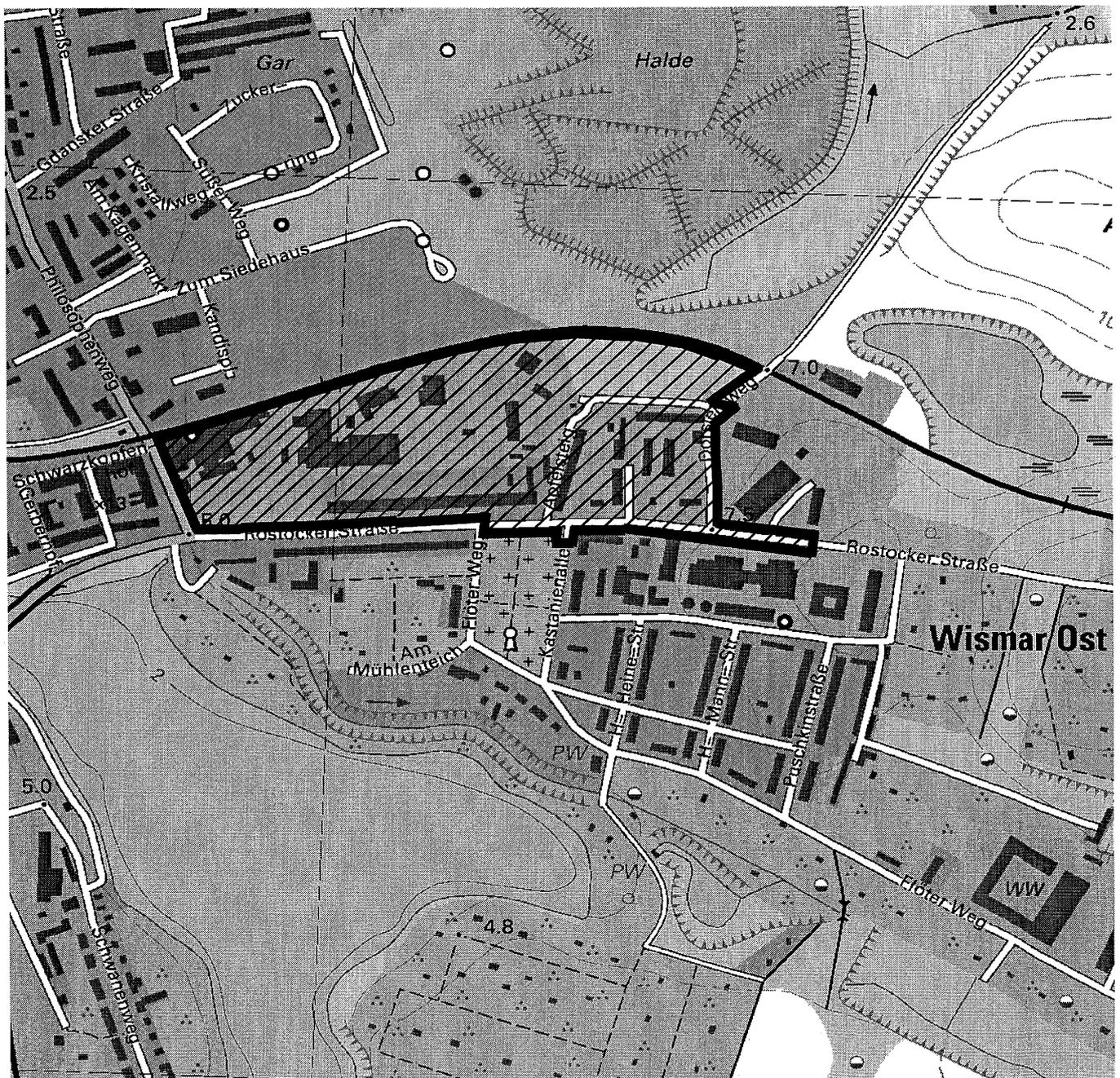


## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61/04 "WOHN- UND MISCHGEBIET ROSTOCKER STRASSE"

STAND: JUNI 2007



## Inhaltsverzeichnis

**1 – VERFAHRENSABLAUF**

**2 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE**

**3 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

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

## **1 - VERFAHRENSABLAUF**

Der Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ ist mit Ablauf des 09.06.2007 rechtskräftig.

Am 26.08.2004 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61/04.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Zeit vom 02.12.2004 bis 06.01.2005 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 19.06.2006 bis 21.07.2006 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Planentwurf erfolgten frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 26.01.2005 bis 01.02.2005 und gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss der Bürgerschaft vom 27.07.2006 in der Zeit vom 14.08.2006 bis 18.09.2006.

Am 25.01.2007 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung öffentlicher und privater Belange den Bebauungsplan Nr. 61/04 als Satzung beschlossen.

## **2 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ ist es, für die Neugestaltung einer innerstädtischen Gewerbebrache die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 10,02 ha.

## **3 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr.61/04 wurde ein Umweltbericht erstellt.

Das im Plangebiet als geschützt eingestufte Röhrichtbiotop wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche zu Grünfläche erhalten.

Laut Eingriffs-/Ausgleichsberechnung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Mischgebietsfläche bedeutet für das Grundwasser eine geringere Gefährdung. Bei vollständiger Beseitigung der durch einen Altlastengutachtens ermittelten Bodenverunreinigungen ist keine Grundwassergefährdung zu erwarten.

Durch die Wiedernutzung einer Gewerbebrache wird sparsam mit Boden umgegangen. Auf das Landschaftsbild sind mit Wiedernutzung von Bauflächen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die vorhandene Wohnnutzung wird durch Umwandlung gewerblicher Baufläche in Mischgebietsfläche gestärkt. Entsprechend der Ergebnisse des im Rahmen der B-Plan-Erarbeitung erstellten Schallschutzgutachtens müssen aber Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung berücksichtigt werden.

Insgesamt wurde jedoch festgestellt, dass ein Monitoring zu den genannten Umweltbelangen nicht erforderlich ist, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG

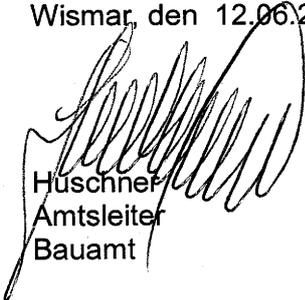
Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst.

Alle seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise und Anregungen fanden im Planverfahren Berücksichtigung.

Auf Grundlage des Hinweises des Eisenbahn-Bundesamtes sowie der Deutschen Bahn Service Immobilien GmbH hätte in der Planzeichnung die als Verkehrsfläche ausgewiesene im Eigentum der DB AG befindliche Fläche zum Bahnübergang Dorsteinweg in Fläche mit eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung geändert werden müssen. Da sich diese Fläche aber als langjährig bestehende Straßenverkehrsfläche darstellt, wurde sie, um keine Unstimmigkeit auszulösen, aus dem Geltungsbereich der Planung entlassen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingegangenen Hinweise der Stellungnahme des Rechtsanwalts Dr. Haaß im Auftrag des Baukontor Lange GmbH sowie des Herrn Dominikowski wurden teilweise berücksichtigt.

Wismar, den 12.06.2007



Huschner  
Amtsleiter  
Bauamt