

Satzung der Hansestadt Wismar

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ am 26.06.2014 beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 hat die Hansestadt Wismar das städtebauliche Konzept des im Jahr 2010 beschlossenen Ursprungsplanes an die geänderten Bebauungsziele angepasst. Dazu wurden die städtebaulichen Parameter wie Grundflächenzahl, Traufhöhen, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse teilweise geändert. Die vom Hanse-Klinikum nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Klinikum" sowie die angrenzenden Grünflächen wurden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die nach dem Rückbau der Geschosswohnungsbauten brachliegenden Flächen einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Es wurden sowohl Bauflächen für kleine Stadtvillen und Einfamilienhäuser als auch für attraktiven Mietwohnungsraum planungsrechtlich geschaffen.

Die Stadt legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung und mehrerer Schalltechnischer Untersuchungen ein Umweltbericht erarbeitet. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung im Teil 2 - Umweltbericht dargelegt.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen. Es wird dabei eine Fläche in Anspruch genommen, die ursprünglich bereits mit industriell gefertigten Geschosswohnungsbauten bebaut war und beräumt wurde. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant.

Als Mittelzentrum stellt die Hansestadt Wismar einen regionalbedeutsamen Wirtschaftsstandort mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs dar. Aufgrund dieser Funktion besteht in der Hansestadt ein erhöhter Bedarf nach Wohnraum.

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung wird diese Nachfrage bedient. Das geplante Allgemeine Wohngebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs mit ausgebauter Infrastruktur. Es erfolgt ein baulicher Lückenschluss zwischen bereits vorhandener Bebauung und eine Verdichtung des Innenbereichs im Sinne der Raumordnung auf einer Fläche, die in der Vergangenheit bereits von Geschosswohnungsbauten geprägt war. Darüber hinaus besteht für diese Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine Bebauung bereits pla-

nungsrechtlich regelt. Aus den vorgenannten Gründen wurde auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb des Bebauungsplanes unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird durch die Festsetzung von internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert. Darüber hinaus fördern Erhaltungs- und Pflanzgebote die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm sowie Emissionen des Hubschrauberlandeplatzes auf dem Klinikgelände) wurden gutachterlich untersucht. Durch die Realisierung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden. Gutachterlich wurde der Nachweis erbracht, dass durch den Hubschrauber-Sonderlandeplatz keine unzulässigen Immissionen im Bereich der künftigen Wohnbebauung auftreten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2014 bis zum 12.01.2015 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitlich parallel nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Diese frühzeitige Beteiligung erfolgte mit einem städtebaulichen Konzept.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen dieser Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Planunterlagen zum Entwurf aufgenommen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Nachbargemeinde wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung bestehen bzw. keine wahrzunehmenden nachbarschaftlichen Belange berührt werden. Es ergeben sich nach Auswertung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden in den Planunterlagen beachtet. Wesentliche Inhalte dabei sind:

- die Konkretisierung der Aussagen zur technischen Ver- und Entsorgung auf der Grundlage der vorgeschrittenen Erschließungsplanung,
- die Konkretisierung der Festsetzung der Verkehrsflächen,
- die Aufnahme von weiterführenden Hinweisen zum Gewässerschutz, zum Bodenschutz, zur Abfallentsorgung und zu möglichen Kampfmittelbelastungen,
- die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm im westlichen Bereich des Plangebietes,
- der Nachweis, dass unzulässige Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes für die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden können,
- die Aufnahme eines Hinweises zum Erhalt von Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes,

- die Bestimmung externer Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Köppernitz-
tals und
- die Konkretisierung der Festsetzungen zur Gestaltung insbesondere von öf-
fentlichen Grünflächen sowie von Anpflanzgeboten.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB, der am 28.04.2016 durch die Bürgerschaft gebilligt wurde, hat in der Zeit vom 30.05.2016 bis zum 01.07.2016 stattgefunden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ hat die Hansestadt Wismar ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entspricht.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 23.02.2017 nach Abwägung der geäußerten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“ gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 14.03.2017


Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar

