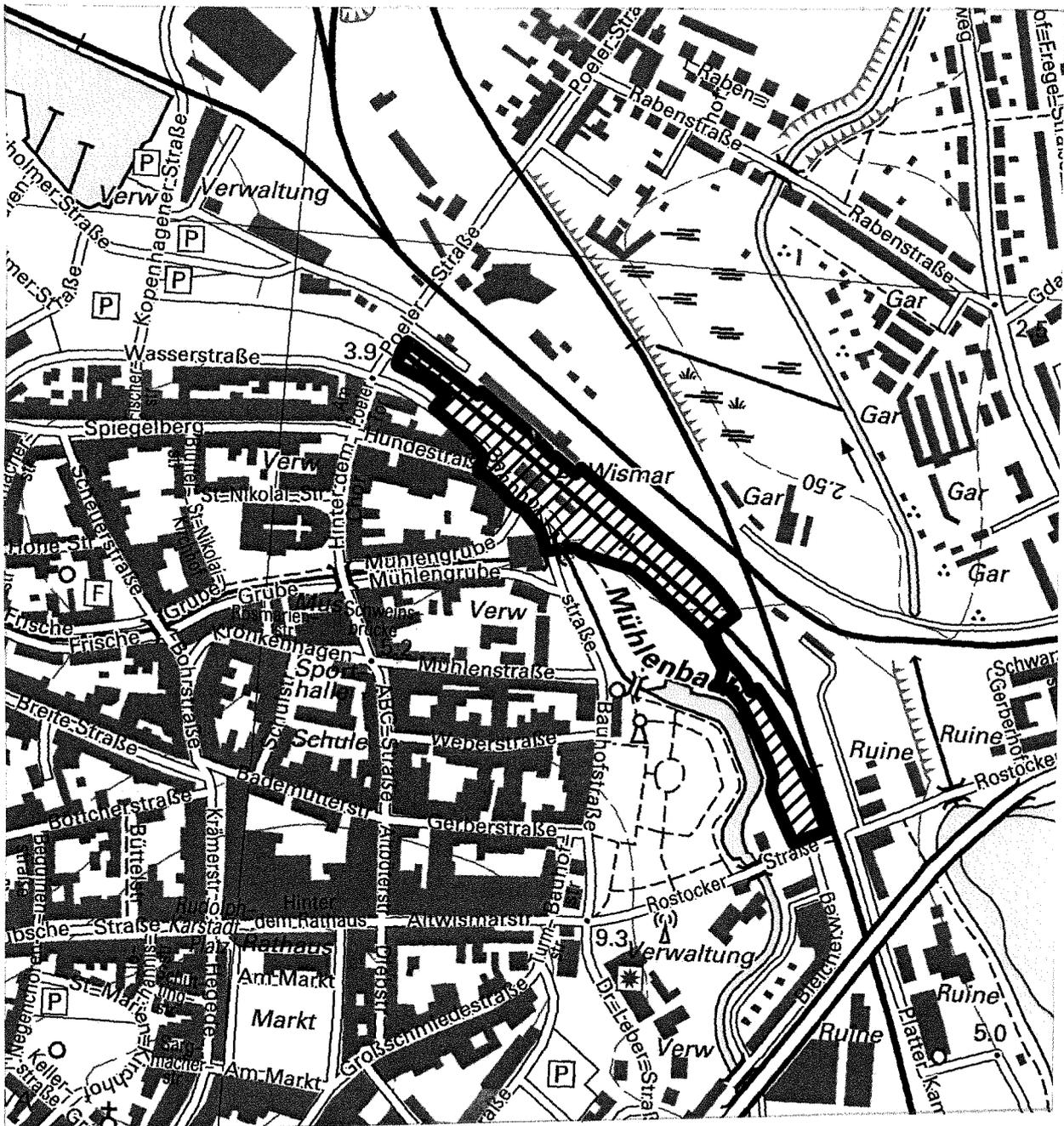


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80/11

"BAHNHOFSVORPLATZ - ROSTOCKER STRAßE"

STAND: MAI 2017



Inhaltsverzeichnis

1 - VORBEMERKUNG

2 - VERFAHRENSABLAUF

3 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

**5 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

6 - PRÜFUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

1 - VORBEMERKUNG

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 80/11 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligen Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2 - VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz – Rostocker Straße“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung mit Ablauf des 17.05.2017 rechtskräftig geworden.

Am 15.12.2011 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz – Rostocker Straße“.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Zeit vom 15.11.2013 bis 16.12.2013 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 18.12.2014 bis 23.01.2015 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Planentwurf erfolgten frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 23.10.2012 bis 30.10.2012 und gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss der Bürgerschaft vom 24.09.2015 in der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015.

Am 27.04.2017 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung öffentlicher und privater Belange den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz – Rostocker Straße“.

3 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

Die Stadt beabsichtigt einen funktionell sowie gestalterisch aufgewerteten Bahnhofsvorplatz zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz/Rostocker Straße“ aufgestellt. Da die hierfür beanspruchten Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt größtenteils als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen sind, wurde nach dem Entwicklungsgebot im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz – Rostocker Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 80/11 „Bahnhofsvorplatz – Rostocker Straße“ wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80/11 werden keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet befindet sich weder in internationalen noch in nationalen Schutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich zur Zeit auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es wird aber in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass es sich gemäß vorliegendem hydrologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A / III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden wird.

Die bisher stillgelegten Gleise der Deutschen Bahn AG sind inzwischen mit einer Spontanvegetation überzogen.

Das Gebiet ist durch Sukzessionsflächen geprägt und lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brache der Verkehrs- und Industrieflächen zuordnen.

Es wurden Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen, um den Eingriff, der bei der Umwandlung von teil versiegelten Flächen für Bahnanlagen in voll versiegelte Verkehrsflächen entsteht, kompensieren können. Des Weiteren wird eine externe Kompensationsmaßnahme (EKM) innerhalb der Kleingartenanlage „Hufe Mecklenburger Tor“ der Hansestadt Wismar festgesetzt. Sieben zusammenhängende Gartengrundstücke werden rückgebaut und der natürlichen Entwicklung zugeführt.

Im Planverfahren wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Das im Plangebiet ausgewiesene Flurstück Nr. 4497/2 sowie weitere im nördlichen Grenzbereich zu den Flächen der Deutschen Bahn AG ausgewiesene Bereiche sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche), gekennzeichnet. Erforderliche Festsetzungen zum Umgang mit Altlastenverdachtsflächen sowie bei allen Bauarbeiten und Nutzungsänderungen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind in den Planunterlagen enthalten.

Die im Plangebiet ausgewiesenen überbaubaren Flächen innerhalb des GEE-1 und des GEE-2 befinden sich in den Lärmpegelbereichen LPB IV und LPB V. Daraufhin ist die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“, teilweise innerhalb des Denkmalsbereiches „Altstadt“, teilweise innerhalb bzw. in der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes, innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung der Altstadt einschließlich Erweiterungsgebiet und am Rande des Gartendenkmals „Lindengarten“. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet wesentliche Teile des Einzeldenkmals „Bahnhofsanlage“, die aber der Planungshoheit der Deutschen Bahn AG unterliegen. Alle Veränderungen im baulichen Bestand sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

5 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen:

- Die Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes wurde grundsätzlich begrüßt.

- Der durchgängig geplante Fuß- und Radweg bis zur Rostocker Straße wurde teilweise als ein gutes Angebot teilweise als unnötig angesehen.
- Das Gewerbe an der Rostocker Straße wird vorrangig von den unmittelbaren Nachbarn kritisch gesehen.
- Eine großflächige Grün- und Freiflächenplanung vom Alten Hafen bis zum Mühlenteich wird vorgeschlagen.
- Anforderungen an die Ausführungsplanung aus der Sicht von Menschen mit Behinderung werden übergeben.

Alle Anregungen wurden geprüft und teilweise in den Planunterlagen berücksichtigt.

5.2 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden Stellungnahmen abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen:

- zur geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen
- zu hochwassergefährdeten Bereichen
- zum Bodendenkmal Altstadt
- zu nicht von Bahnzwecken entwidmeten Flächen der Deutschen Bahn AG.

Alle Anregungen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.

6 - PRÜFUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Standort des Bahnhofs Wismar stellt einen Festpunkt dar. Zur planerisch beabsichtigten Aufwertung dieses Bereiches können somit nur Flächen in unmittelbarer Nähe herangezogen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die stillgelegten Gleisanlagen der Bahn nicht genutzt werden, sich zu Ruderalflächen mit der Ansiedlungen von Pioniergehölzen immer mehr ausbreiten und in anliegende Flächen wie z. B. in die geschützte Parkanlage des Lindengartens übergreifen.

Vorteilhaft bei dieser Planung ist die Revitalisierung von ehemals intensiv genutzten Flächen um angrenzende Landschaftsbestandteile weiterhin zu erhalten.

Die vorgelegte Planung stellt aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Unesco-Welterbe geschützten Altstadt eine Aufwertung in Nutzung, Funktion und Gestaltung dar. Auf Dauer gesehen wird die Planung als umweltverträglich eingeschätzt.

Wismar, den 19.05.2017


Thomas Beyer
Bürgermeister

