1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.11.2006 beschlossen, für den Bereich Dargetzow den Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung im Planbereich und der damit verbundenen funktionellen und gestalterischen Neuorientierung ist eine Umwandlung des im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche dargestellten Bereiches östlich des Wohngebietes Dargetzow in ein Gewerbegebiet sowie Grünfläche erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 20,7 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dargetzow.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- im Osten: durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 31/93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord
- im Süden: durch die Strasse Am Weißen Stein
- im Westen: durch die Wohnbebauung Dargetzow, 3. Wendung

1.3. Einordnung der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16. November 1990 genehmigt worden. In diesem sind die Flächen im Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche dargestellt.

Zwischenzeitlich erfolgte zwar mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwandlung in ein Sondergebiet. Diese Änderung (Abschließender Beschluss vom 27.02.1992) wurde aber nicht wirksam.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Neuordnung der Flächen östlich des Wohngebietes Dargetzow und der Nutzung als Gewerbegebiet.

2. Planungsabsichten und Ziele

Aufgrund der bisherigen Entwicklungen und den sich daraus ergebenden Anforderungen an künftig zulässige Arten der Flächennutzungen soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind für heutige und künftige Bedarfe innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Wohnbauflächen dargestellt. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche ist an diesem Standort nicht mehr erforderlich und deshalb aufzugeben.

Andererseits besteht in der Hansestadt Wismar auch weiterhin ein großer Bedarf an der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen.

Vorgesehen ist deshalb die Darstellung des Planbereiches als Gewerbegebiet (ca. 14,5 ha).

Innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft (III. Wendung) haben sich bereits Gewerbebetriebe angesiedelt (QEG, Reifenhandel).

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten benachbarten Wohnbebauung sowie aufgrund vorhandener topographischer Gegebenheiten (Niederung mit Wiesenflächen) werden entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Begrenzung des Plangebietes ca. 30 – 100 m breite Flächen als Grünflächen dargestellt.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Weißen Stein an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 sowie Bundesfernstraßen) angebunden. Gleisanschluss ist bei Bedarf möglich.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ (verbindliche Bauleitplanung) soll der seit dem 09.09.1992 rechtskräftige Bebauungsplan überarbeitet und den aktuellen Entwicklungstendenzen des Flächenbedarfs sowie der Flächennutzung angepasst werden.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ausgewiesenen Wohnbauflächen sind an diesem Standort überholt und so wird zukünftig einer Ansiedlung von Gewerbetreibenden und der Ausweisung entsprechender Grünflächen der Vorrang gegeben.

Das gesamte Plangebiet umfasst 20,7 ha, wobei die Gewerbeflächen einschließlich der befestigten Straßen und Wege in der Flächenbilanz bei anteilig 64,2 % liegen.

Eine kleine WA-Fläche im Bestand wird berücksichtigt und die übrigen Flächen werden als Grünflächen im Plangebiet ausgewiesen.

Die versiegelten Flächen sowie die mit baulichen Anlagen, werden im Zuge der Planung neu geordnet und im Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Der vorhandene Grünbestand zeigt sich größtenteils als Wiesenfläche mit verschiedenen Gräsern und vereinzelt Vorkommen von Malve, Scharfgarbe, Kamille, Mohn sowie Jungwuchs von Weiden und Birken. Eine vorhandene Pappelreihe an der westlichen Bebauungsgrenze ist in vergangener Zeit als Windschutzpflanzung angelegt worden und weist eine durchschnittliche Stammstärke von ca. 20 cm im Durchmesser auf.

An der südlichen Grenze des Plangebietes sind einige Ahorn- und Eichenbäume sowie Pappeln und Weiden zu beachtlicher Größe herangewachsen, aber auch mit starken Schädigungen im Stamm- und Kronenbereich versehen.

Die vorderen Flächen im Südwesten des Plangebietes sind durch Erdaufschüttungen bis zu 3 m hoch versehen. In dieser Fläche zwischen Aufschüttungen und Gehölzgruppen aus verschiedenen Weiden und Brombeeren hat sich in den letzten Jahren eine wilde Müllkippe aus Gartenabfällen, Hausmüll und Elektroschrott gebildet, dessen Ausmaß sich zeitnah vergrößert.

An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind vorhandene Wiesenflächen zu verzeichnen, die von einem kleinen ca. 400 m langen Graben durchzogen sind.

Daher sind für den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht die Bestandsaufnahme, einschließlich der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt vorzunehmen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt jedoch nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

Durch die Vernetzung von Grünbereichen als Lebensraum u. Nahrungsgrundlage wird der Tier und Pflanzenwelt entsprochen, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

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

Tiere

Auf der Grundlage des vorhandenen Ruderalbestandes ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

Pflanzen

Die bisherigen Flächen im Plangebiet weisen große Wiesenflächen mit einigem Baum- und Strauchbestand als Ruderalvegetation aus. Überwiegende Arten sind Weiden, Birken und Pappeln.

Des Weiteren sind Flächen von ruderalem Kriechrasen anzutreffen, die sich vorwiegend auf den Aufschüttungen entwickelt haben. Bestimmende Arten sind die Goldrute und Rainfarn, mit Teilflächen von undurchdringlichen Brombeerbewuchs.

Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist teilweise aufgeschüttet. Dazu wird im Umweltbericht eine nähere Untersuchung erfolgen.

Wasser

Das Plangebiet wird von einem kleinen Graben durchzogen. Dieser Teilabschnitt des Grabens zeichnet sich durch starken Bewuchs aus. Inwieweit er in den Sommermonaten trockenfällt, ist im Umweltbericht zu konkretisieren. Das anstehende Oberflächenwasser wäre möglicherweise in den Graben einzuleiten, bzw. der Ausbau zur Regenrückhaltung/Löschwasser in der weiteren Planung zu untersuchen.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West.

Eine Prüfung der Lärmimmissionen die durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten ist, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits erfolgt. Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete werden im Bebauungsplan getroffen.

Landschaft

Die bisherigen Flächen stellen sich als Gewerbebrache dar.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt keine besondere Zielsetzung aus.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

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

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Niederwild werden teilweise beeinträchtigt. Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen bilden aber auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten.

Pflanzen

Alte und prägende Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und dauerhaft erhalten. Zusätzlich werden Neue durch entsprechende Festsetzungen geschaffen und durch entsprechende Pflege dauerhaft gesichert.

Boden

Die bisher versiegelten Flächen werden zurückgebaut, mit den Vorgaben aus der LBO ausgewiesen. Nicht bebaute Grundstücksflächen werden fachgerecht begrünt und dauerhaft erhalten.

Wasser

Der kleine Graben, der das Plangebiet durchfließt, ist in seinem jetzigen Zustand verschlammt und verkrautet. Im Zuge der Planung wird ein Ausbau zur Regenwasserrückhaltung untersucht

Klima / Luft

Keine besonderen Auswirkungen gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Gewerbe und Wohngebietsfläche.

Landschaft

Die Darstellung bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes wird grundsätzlich positiv bewertet. Dadurch wird eine verbesserte Einbindung in das städtebauliche Umfeld vorgenommen. Durch die zukünftige Revitalisierung der Gewerbeflächen kommt es zu keiner weiteren schwerwiegenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Entsprechend festgesetzte Begrünungsmaßnahmen

werden im Plangebiet räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen darstellen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht beeinträchtigt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

c) Geplante Maßnahmen von Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Sind über die speziellen Textlichen Festsetzungen im B-Plan einzeln geregelt.

d) Zusammenfassung

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung in Gewerbefläche und Grünfläche kann durch die v. g. Ausführungen festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen, schweren Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Ausweisung kommt.

Die bisherige Flächennutzung beinhaltete zusätzliche Wohnstandorte - die nun entfallen, womit es keine direkte Beeinträchtigung durch das ausgewiesene Gewerbe gibt .

Durch die Ausweisung und Neuansiedlung Gewerbetreibender wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt und durch die neue Bebauung wird die ehemalige Brache besser in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.

Der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert, gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die Ausweisung der Ausgleich –u. Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, werden neben dem Erhalt, weitere wichtige Zusammenhänge und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen.

Durch die Regenwassereinleitung bzw. Rückhaltung werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Fläche weiter zu einer Ruderalfläche mit großem Bestand an versiegelten Flächen und unerwünschter Müllablagerung in Größenordnungen entwickeln.

Im Sinne der Wiedernutzbarkeit von brachgefallenen Gewerbegebietsflächen wird diese Planung begrüßt, bevor neue Standorte ohne vorherige Flächenversiegelung und bauliche Nutzung erschlossen werden.

Die nun vorgelegte Planungslösung stellt demnach aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen als Wohngebiet eine Planungsalternative dar, die auf Dauer gesehen, als umweltverträglich eingeschätzt wird.

5. Hinweis

Parallel zum Bauleitplanverfahren der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ erarbeitet.

Die Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 11.12.2008 gebilligt.

Wismar, den 15.12.2008

Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar