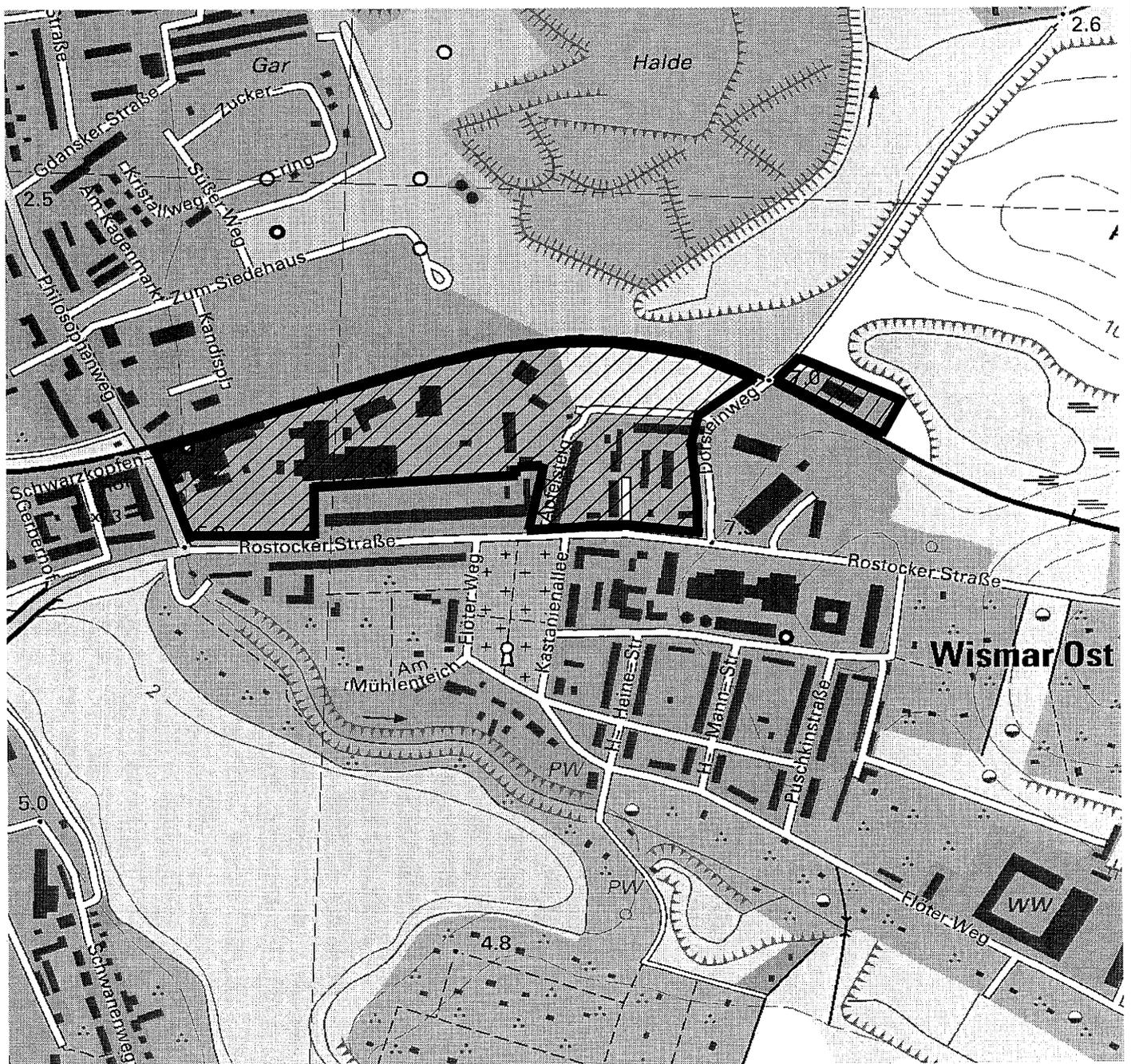


BEGRÜNDUNG

**ZUR 40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
"UMWANDLUNG VON WOHNBAUFLÄCHE, GEWERBLICHER BAUFLÄCHE
SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE,
GEMISCHTE BAUFLÄCHE SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
IM BEREICH ROSTOCKER STRASSE"**

STAND: JANUAR 2007



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. Planinhalt
- 1.7. Städtebauliche Zahlen und Werte

2 - Umweltbericht

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

Ausfertigungsvermerk

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.08.2004 beschlossen, im Bereich der Rostocker Straße ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft durchzuführen.

Anlass hierfür ist die Absicht der Stadt, die ehemals gewerblich genutzten und derzeit brach liegenden Flächen einer neuen geordneten Nutzung zuzuführen. Des Weiteren ist die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Parallel zum Verfahren dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ erarbeitet.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar - Ost. Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG sowie Flächen für die Landwirtschaft
- im Westen: durch den Philosophenweg
- im Süden: durch die Rostocker Straße sowie Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- im Osten: durch den Dorsteinweg und Flächen für die Landwirtschaft

1.3. Einordnung der Planung

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der 40. Änderung als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“.

1.4. Bestandsanalyse

Der Flächennutzungsplan von 1990 der Hansestadt Wismar stellt im Geltungsbereich der 40. Änderung folgende Nutzungen dar:

Wohnbauflächen

Die Darstellung Wohnbaufläche erfolgte aufgrund des tatsächlichen Bestandes. Es handelt sich um eine grundstücksbezogene Ausweisung eines Wohngrundstücks inmitten gewerblicher Nutzungen. Eine typische Gemengelage.

Gewerbliche Bauflächen

Der gesamte Plangeltungsbereich, eingegrenzt durch die Rostocker Straße bzw. die Wohnbebauung der Rostocker Straße, den Philosophenweg, die Flächen der Deutschen Bahn AG und den Dorsteinweg, mit Ausnahme der oben beschriebenen Wohnbaufläche sowie der Fläche für die Landwirtschaft ist als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Sie beinhaltet folgende Betriebe und Einrichtungen: das Philosophencenter, ein Autohaus, die ehemaligen Betriebsflächen einer Fleischwarenfabrik und andere eingemietete Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe.

Als eine weitere gewerbliche Baufläche ist die nördlich der Flächen der Deutschen Bahn AG am Dorsteinweg gelegenen Fläche dargestellt. Diese Fläche wurde aufgrund eines Gleisanschlusses ursprünglich von dem Fleischwarenbetrieb zur Tierverladestation ausgebaut. Danach nutzte ein Betonwerk das Gleis zum Transport von Bauelementen. Einer weiteren gewerblichen Nutzung dieser Fläche wurde allerdings aufgrund seiner Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone II nicht zugestimmt.

Flächen für die Landwirtschaft

Die im Plangeltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche ist ein zwischen Gewerbeflächen eingebettetes Brachland. Diese Fläche selbst wurde bislang zu keiner Zeit gewerblich oder anderwärtig genutzt. Aus diesem Grund erfolgte die Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft.

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Nach Stilllegung der Betriebsflächen des Fleischwarenbetriebes an der Rostocker Straße besteht z.Z. kein Bedarf an der Umnutzung dieser Flächen für neue Gewerbebetriebe.

Diese ungenutzten brach liegenden Flächen befinden sich auf einem integrierten Standort in der Hansestadt Wismar. Mit der geplanten Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohn- und Mischbauflächen besteht die städtebauliche Möglichkeit, die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und somit einen integrierten Standort zu revitalisieren.

Des Weiteren ist geplant, mit der vorliegenden Änderung des FNP, die Ausweisung von landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich der

Bahnanlagen mit dem tatsächlichen Bestand in Übereinstimmung zu bringen.

Wohnbauflächen

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche im Bereich Wismar Ost. Mit dieser Ausweisung im rückwärtigen Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Rostocker Straße werden zum Einen neue Angebote für den Wohnungsbau auf einem zentrumsnahen, integrierten Standort geschaffen, aber auch zum Anderen das Wohnumfeld, insbesondere die Lärmsituation, für die bereits bestehenden Wohnbereiche verbessert.

Gemischte Bauflächen

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen auf den verbleibenden Flächen des Plangeltungsbereiches erfolgt vor dem Hintergrund, dass nicht wesentlich störende Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft untergebracht werden können.

Flächen für die Landwirtschaft

Die Umwandlung der gewerblichen Baufläche d.h. der Rückbau nördlich der Anlagen der Deutschen Bahn AG in eine Fläche für Landwirtschaft erfolgt aus zwei Gründen. Diese ehemals durch die Fleischwarenfabrik und später durch das Betonwerk genutzte Gewerbefläche ist brach gefallen und unterliegt z.Z. keiner Nutzung. Und jegliche neue gewerbliche Nutzung ist auf Grund der Lage der Fläche innerhalb der Trinkwasserschutzzone II nicht sinnvoll. Somit ist die Angliederung dieser Fläche an die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch aus ökologischer Sicht zweckmäßig.

1.6 Planinhalt

Das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ werden die geplanten Nutzungen entsprechend strukturiert und durch erforderliche Festsetzungen aufgrund fachlicher Bewertungen zum Lärmschutz, zum Trinkwasserschutz und zur Altlastenproblematik planungsrechtlich gesichert.

Trinkwasserschutz

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof und teilweise (ab Apfelsteig bis Dorsteinweg in nördliche Richtung) in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Friedrichshof.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird eine Verbesserung für den Trinkwasserschutz erzielt. Aus ehemaligen gewerblichen Bauflächen werden neue Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen, d.h. nicht wesentlich

störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Gegenüber einer gewerblichen Nutzung ist bei einer gemischten Baufläche mit weniger Gefährdungspotential aus Sicht des Trinkwasserschutzes zu rechnen.

Auch eine landwirtschaftliche Nutzung in der Trinkwasserschutzzone II mit entsprechenden Auflagen wird gegenüber einer gewerblichen Nutzung bevorzugt.

Unabhängig davon bestehen aufgrund der Trinkwasserschutzonenordnung der HWI Nutzungsbeschränkungen bis zum Verbot für die Trinkwasserschutzzone II und III, für die dann die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 136 Abs. 2 Wassergesetz des Landes M-V geprüft werden muss.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 61/04 wird dieses erfolgen.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die anzusiedelnden Gewerbebetriebe nicht in größerem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen sollen.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die bestehenden Nutzungen (vor allem gewerbliche) den Anforderungen des Trinkwasserschutzes anzupassen.

Lärmschutz

In der immissionsrelevanten Umgebung des Plangebietes befindet sich die Rücker's Ostsee Molkerei. Sie ist gem. BImSchG genehmigt bzw. angezeigt worden und genießt somit immissionsschutzrechtlichen Bestandsschutz.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes im Plangebiet sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten; d.h. für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) / nachts 45 dB (A) und für Mischgebiete (MI) tags 60 dB (A) / nachts 50 dB (A).

Eine bereits vorliegende Schallschutzuntersuchung weist aus, dass hinsichtlich des Straßen- und des Schienenverkehrslärms Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, dass diese Probleme jedoch durch allgemein übliche und verhältnismäßige Festsetzungen im Bebauungsplan lösbar sind.

Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes war ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden „Historische Erkundungen zur Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen“ vorgenommen. In einem hierzu vorliegenden Bericht werden fünf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet ausgewiesen. Eine Weiterführende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung dieser fünf Standorte bestätigte bei einer Fläche den Altlastenverdacht.

Diese Fläche befindet sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“ im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße A“.

Mit Erschließung des Baugebietes durch die Hansestadt Wismar selbst oder einen durch die Stadt vertraglich gebundenen Erschließungsträger kann von der die Sanierung der Fläche

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch die Hansestadt Wismar selbst oder einen durch die Stadt vertraglich gebundenen Erschließungsträger die Sanierung der Altlastfläche erfolgt und keine

schädlichen Auswirkungen für die spätere Wohnnutzung zu befürchten sind.

Munition

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Baudenkmale

In den Bereichen des Plangebietes, die nunmehr als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, befinden sich Baudenkmale, die auch weiterhin erhalten, sinnvoll genutzt und ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden sollen. Erforderliche Festsetzungen hierzu sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.7 Städtebaulichen Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	8,65 ha	100 %
1. Wohnbaufläche	2,00 ha	23 %
2. Gemischte Baufläche	6,00 ha	69 %
3. Flächen für die Landwirtschaft	0,65 ha	8 %

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.a) Kurzdarstellung Bestand

Im Westen Dienstleistungsbereich, in der Mitte unsanierte Gewerbebrache der Fleischwirtschaft, Schlossereibetrieb und Kfz-Handel, nach Osten Brache mit vereinzelter Wohnnutzung. Im Norden Begrenzung durch Bahnlinie, im Süden durch Wohnbebauung der Rostocker Straße, im Osten durch Dorsteinweg. 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.

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

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgelegte Fläche nördlich des

Apfelsteigs ist straßenseits eine Aufschüttung und zur anderen Hälfte entlang der Bahnlinie ein Grabenröhricht mit Baumweiden. Röhrichte sind schützwürdig. Es werden schützwürdige Tierarten vermutet.

Lt. Unterer Naturschutzbehörde handelt es sich bei dem Kleingewässer um ein Geschütztes Biotop. Bei Erhalt wird im Gebiet kein ausgleichsrelevanter Eingriff entstehen (Stellgn. UNB v.29.3.05).

- **Boden**

0,65 ha Gewerbefläche entfallen, der Bestand wurde bereits entsiegelt und werden landschaftspflegerisches Entwicklungsgebiet.

0,75 ha Fläche für die Landwirtschaft wird Mischbaufläche (s. Pflanzen und Tiere).

Altlastenerfassung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fleischwirtschaft ist erforderlich (Stellgn. 32.11 v. 21.3.05). Altlastenverdachtsflächen wurden festgestellt und dazu Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

- **Wasser**

Die Bauflächen befinden sich in TWSZ II u. III. Mit Verboten und Nutzungsbeschränkungen ist zu rechnen. Die Planstraßen A,B,C sind nach RistWag zu errichten (Stellgn. UWB 32.12 v. 17.03.05).

- **Klima/ Luft**

Keine Daten vorhanden.

- **Landschaft**

Lt. Landschaftsplan schließt sich außerhalb des Plangebietes nördlich hinter der Bahnlinie ein typischer Landschaftsraum mit hohem 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**

Lärmbelastungen durch Gewerbe und Verkehr sind durch das STAUN erwartet und deshalb Schallschutzuntersuchungen vorgenommen worden.

- **Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind**

Keine bekannt

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

Die Hinweise des STAUN Schwerin v. Juli 2006 Ziff. 3.2 zu Abfällen wie Bauschutt und Erdaushub sind zu beachten.

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

Keine Angaben

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

Wie im Flächennutzungsplan

- **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 geschützte Biotop wird erhalten. Lt. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- **Wasser**

Durch die Umwandlung der Gewerbefläche in Mischgebiet ist eine geringere Gefährdung zu erwarten. Bei vollständiger Beseitigung der gefundenen Bodenverunreinigung an der Transformatorenstation ist keine Grundwassergefährdung zu erwarten.

- **Boden**

Eine Altlast wird durch die zukünftige Bebauung beseitigt. Durch Wiedernutzung einer Gewerbebrache wird sparsam mit Boden umgegangen.

- **Luft/Klima**

Keine Angaben.

- **Landschaft**

Keine erheblichen Umweltauswirkungen.

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

Die vorhandene Wohnnutzung wird durch Umwandlung von Gewerbe- in Mischgebiet gestärkt. Aufgrund des Schallgutachtens wurden im B-Plan Lärmpegelbereiche und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind

Sind nicht betroffen.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Sind nicht erforderlich, da bei Einhaltung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

keine

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**

Nicht vorhanden

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

Nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

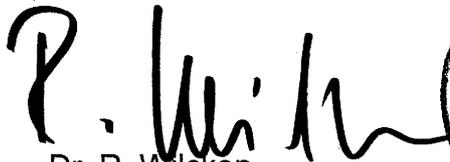
- c) **Zusammenfassung**

Das Ziel der Bauleitplanung, eine innerstädtische Gewerbebrache für Wohn und Gewerbe Zwecke neu zu nutzen, verbessert die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung, stärkt Wohnen und Arbeiten zugunsten einer besseren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und schont damit die Umwelt, insbesondere Natur und Landschaft.

Ausfertigungsvermerke:

Die Begründung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.01.2007 gebilligt.

Wismar, den 29.01.2007



Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin

