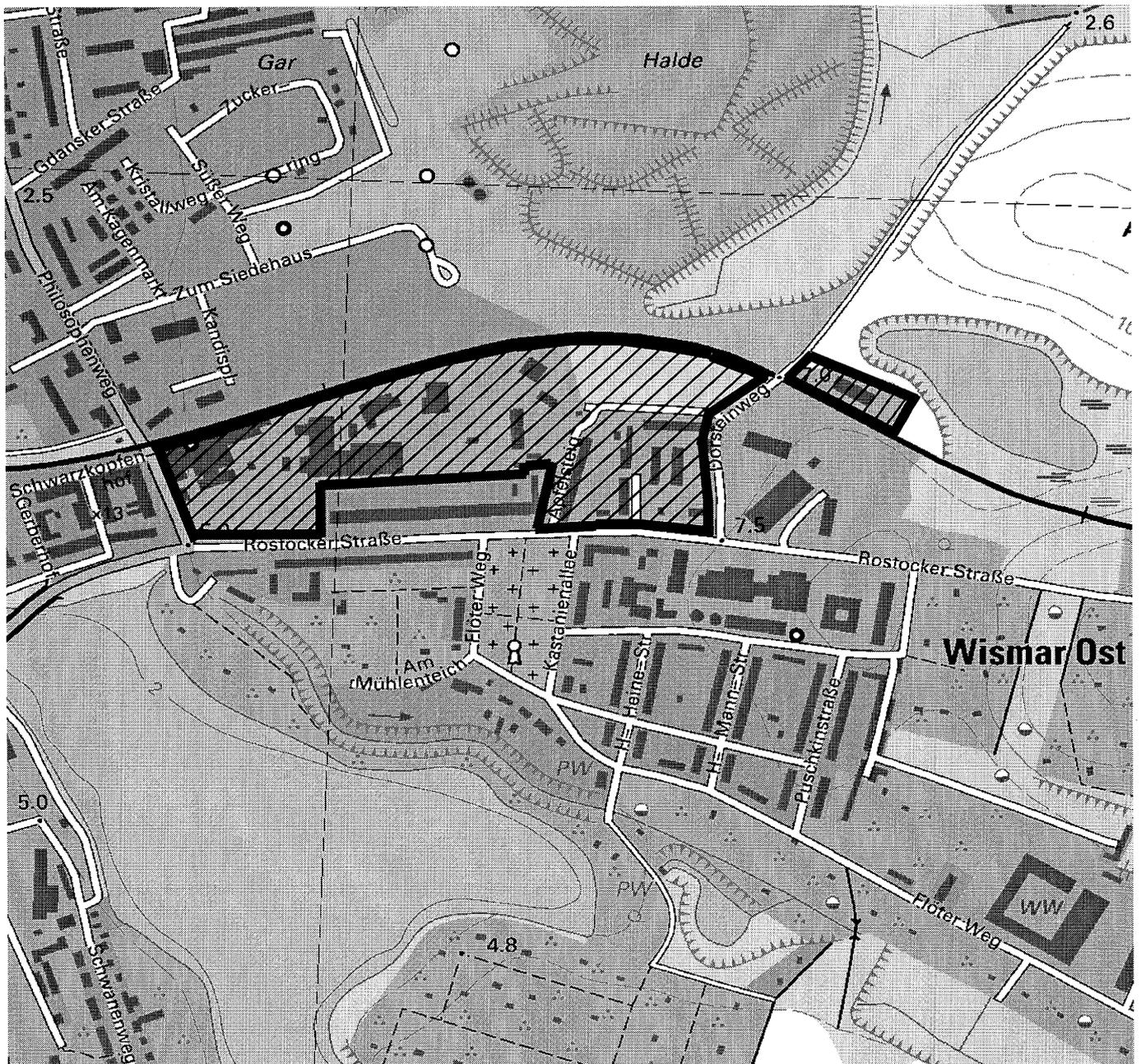


## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**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: MAI 2007



## Inhaltsverzeichnis

**1 – VERFAHRENSABLAUF**

**2 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE**

**3 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

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

## **1 - VERFAHRENSABLAUF**

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Wohnbaufläche, gewerblicher Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft im Bereich Rostocker Straße“ ist nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 19.04.2007 mit Ablauf des 26.05.2007 rechtswirksam.

Am 26.08.2004 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Verfahrens zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung öffentlicher und privater Belange den Abschließenden Beschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans.

## **2 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE**

Ziel der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, für die Neugestaltung einer innerstädtischen Gewerbebrache die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Parallel erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61/04 „Wohn- und Mischgebiet Rostocker Straße“

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 8,65 ha.

## **3 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 eines 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.

Im Rahmen der Neuerschließung von Wohn- und Mischgebietsflächen ist im Bereich der im B-Plan festgesetzten Verkehrsfläche die Sanierung einer Altlastenfläche vorzunehmen.

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 keine Anregungen geäußert, die in die Planung aufgenommen wurden und den Planentwurf geändert haben.

Wismar, den 29.05.2007



Huschke  
Amtsleiter  
Bauamt